

Date d'impression: 14/08/2024 10:35

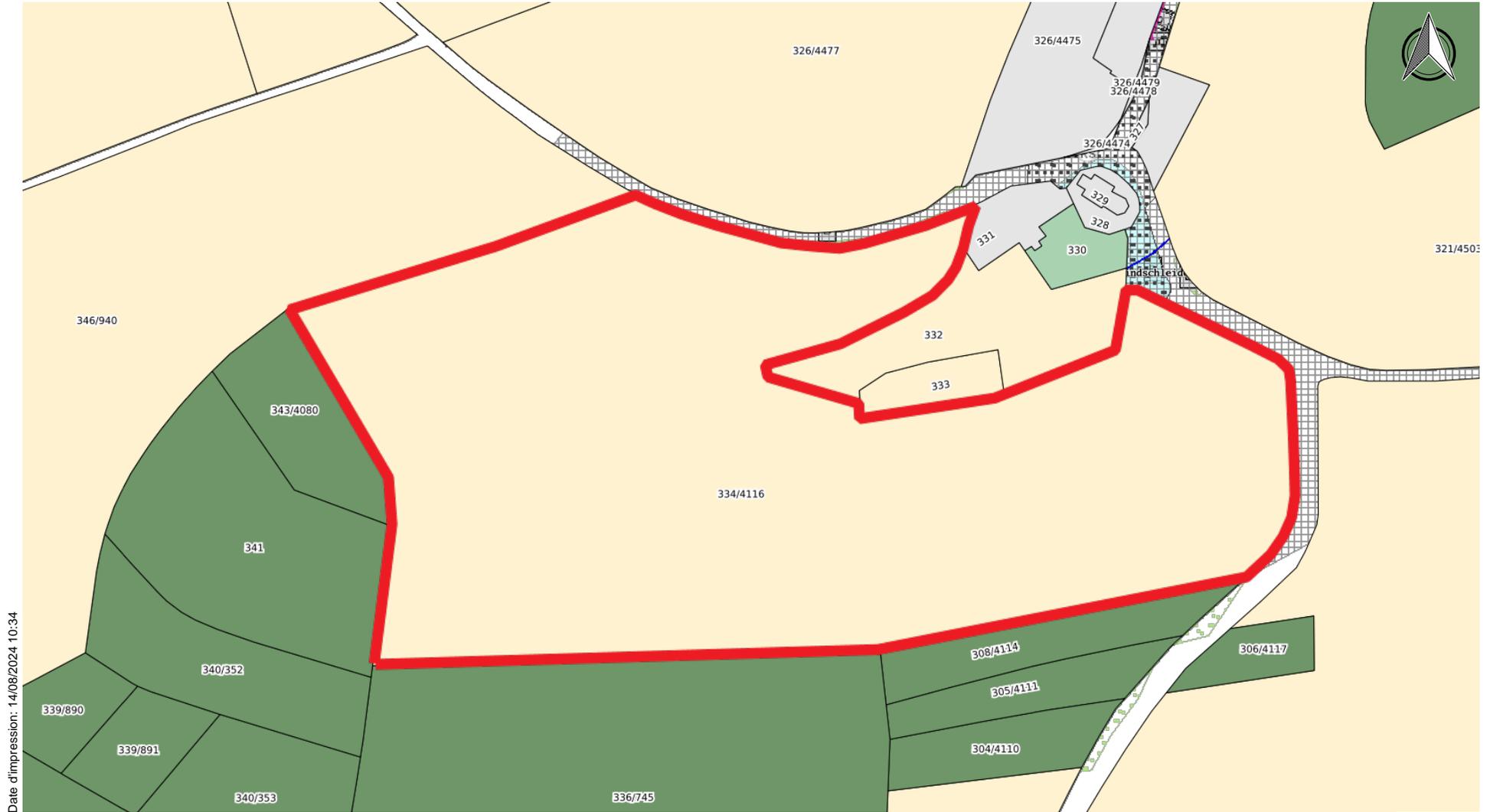
www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:2500



<http://g-o.lu/3/5pQ9>





Date d'impression: 14/08/2024 10:34

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:2500



<http://g-o.lu/3/TTIe>





Date d'impression: 14/08/2024 10:38

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:2500



<http://g-o.lu/3/jTpd>



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 de l'Intérieur

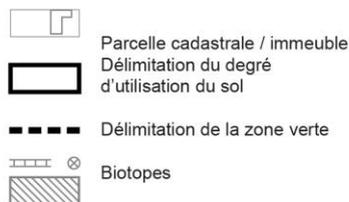
Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE WAHL



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

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

Zone verte :

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

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

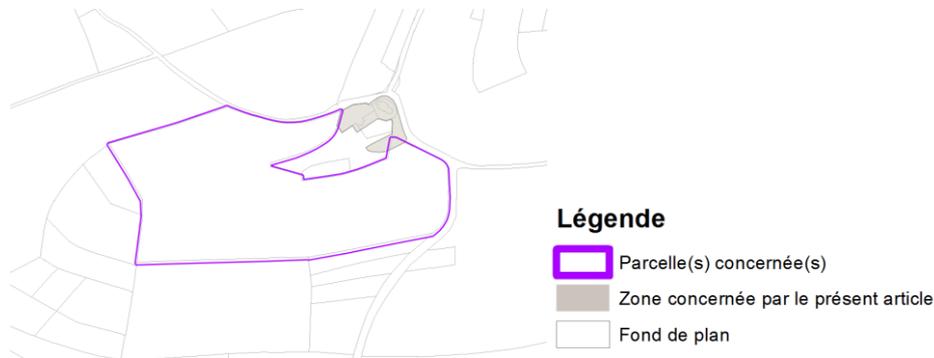
Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	<i>Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)</i>

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
--	-------------------------------	--	--

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. I Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Composition

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont sous-divisées en zones en fonction de leur affectation:

- Les zones d'habitation (HAB);
- Les zones mixtes (MIX);
- Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP);
- Zones de sport et de loisir (REC);
- Les zones de jardins familiaux (JAR).

Art. I.3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – BEP

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue:

- La zone de bâtiments et d'équipements publics type-1 [BEP type-1];
- La zone de bâtiments et d'équipements publics type-2 [BEP type-2].

Art. I.3.1 Zone de bâtiments et d'équipements publics type-1 – [BEP type-1]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type-1 contiennent les bâtiments et équipements publics de la commune de Wahl. Cette zone est réservée aux constructions, infrastructures, espaces libres ou aménagements d'utilité publique et destinée à satisfaire des besoins collectifs. Y sont également admis 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.

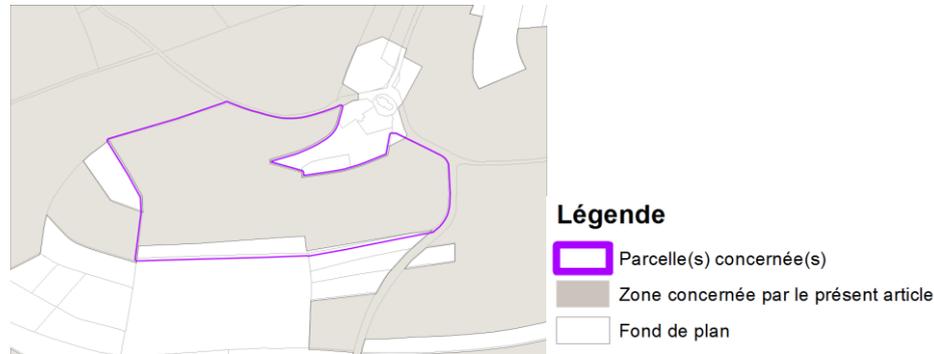
Art. I.6 Règles applicables à toutes les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- a) Les constructions et aménagements dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- b) Toute construction existante dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, est en droit d'être reconstruite à raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. III La zone verte

Art. III.1 Catégories

La zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprend:

1. les zones agricoles;
2. les zones forestières;
3. les zones de parc public;
4. les zones de verdure.

Toute construction en zone verte est soumise à une autorisation du Ministre de l'Environnement en vertu des articles 6 et 7 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du ministre, en vertu de l'article 7 de la précitée loi. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6 de la précitée loi.

Art. III.1.1 Zones agricoles

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, jardinière, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une autorisation à bâtir dans les zones agricoles ne pourra être octroyée que si les raccordements au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées sont réalisables ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations. Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées, consolidées conformément aux dispositions de l'autorité compétente. La commune ne peut en aucun cas être obligée de réaliser à ses frais une extension des réseaux d'infrastructures ou des voies publiques.

Aucune construction agricole ne peut être autorisée dans les zones agricoles à une distance inférieure à 100 m d'une parcelle classée en zone d'habitation, zone mixte rurale ou zone mixte villageoise, à l'exception des hangars et lieux de stockage qui ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives. Par dérogation, une construction agricole peut être autorisée à une distance

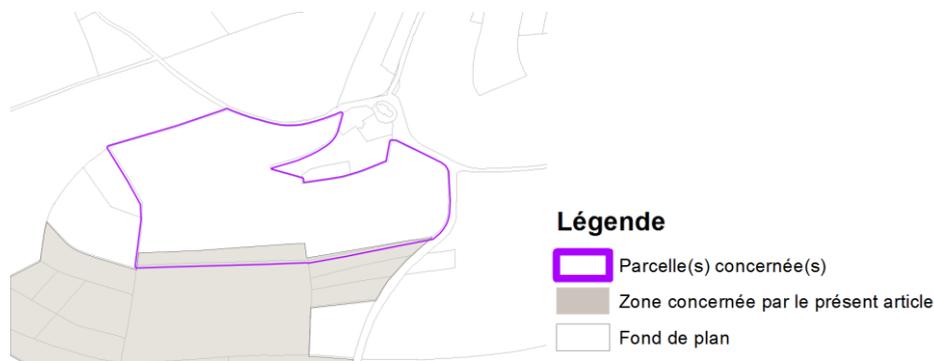
1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

inférieure à 100 m d'une parcelle classée en zone mixte villageoise, si celle-ci est exploitée par une exploitation agricole. Cette dérogation ne vaut pas pour les porcheries et fermes avicoles.

Aucune porcherie ou ferme avicole ne peut être autorisée dans les zones agricoles à une distance inférieure à 350 m d'une parcelle classée en zone d'habitation, en zone mixte villageoise ou en zone mixte rurale.

Des extensions d'étables existants peuvent être admises en zone agricole, sous réserve d'une autorisation en vertu de l'article 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. III La zone verte

Art. III.1 Catégories

La zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprend:

5. les zones agricoles;
6. les zones forestières;
7. les zones de parc public;
8. les zones de verdure.

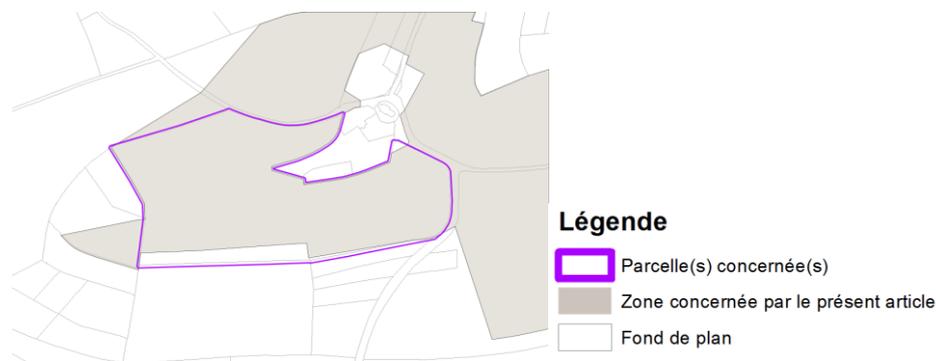
Toute construction en zone verte est soumise à une autorisation du Ministre de l'Environnement en vertu des articles 6 et 7 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du ministre, en vertu de l'article 7 de la prédite loi. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6 de la prédite loi.

Art. III.1.2 Zones forestières

La zone forestière comprend les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Y sont admis des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. IV.2 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.

Les zones de servitude « urbanisation » sont destinées à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal concernée.

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

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les zones suivantes:

Art. IV.2.12 Zone de servitude « urbanisation » – 'préservation du champ de visibilité' (CV)

Les zones de servitude « urbanisation » – 'préservation du champ de visibilité' sont destinées à assurer l'existence d'un champ de visibilité dans l'intérêt de conserver un paysage extraordinaire.

Des constructions destinées au séjour prolongé de personnes n'y sont pas admis. Par dérogation aux dispositions de la phrase précédente et sous réserve du respect des dispositions des articles 6 et 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, des constructions destinées au séjour prolongé de personnes de petite envergure peuvent être admis, si:

- ils sont d'utilité publique ou
- ils constituent des extensions des bâtiments légalement existants dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Les constructions mentionnées ci-dessus peuvent présenter au maximum:

- une surface d'emprise au sol de 50 m²,
- une hauteur à la corniche/acrotère de 3,50 m,
- une hauteur au faite de 5,00 m.

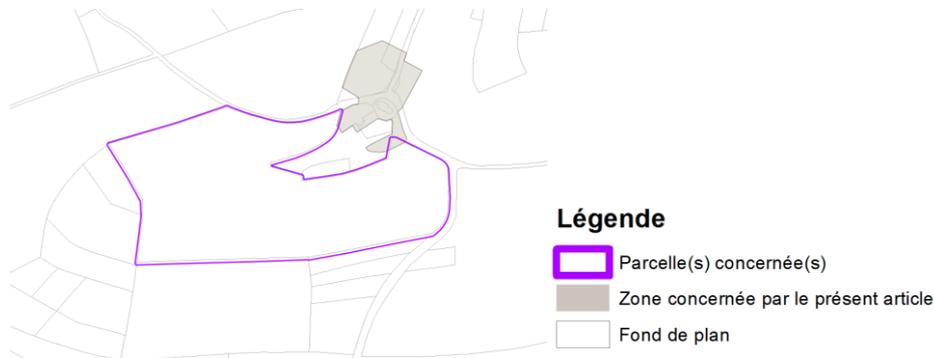
Des étables, hangars, abris et serres peuvent être admis sous condition qu'ils présentent au maximum:

- une surface d'emprise au sol de 80 m²,
- une hauteur à la corniche/ acrotère de 3,50 m,
- une hauteur au faite de 5,00 m.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

En aucun cas la somme totale maximale de surface d'emprise au sol de la totalité des constructions pouvant être admis dans cette zone ne doit dépasser 250 m².

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. IV.2 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.

Les zones de servitude « urbanisation » sont destinées à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal concernée.

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

Des prescriptions spécifiques sont définies pour les zones suivantes:

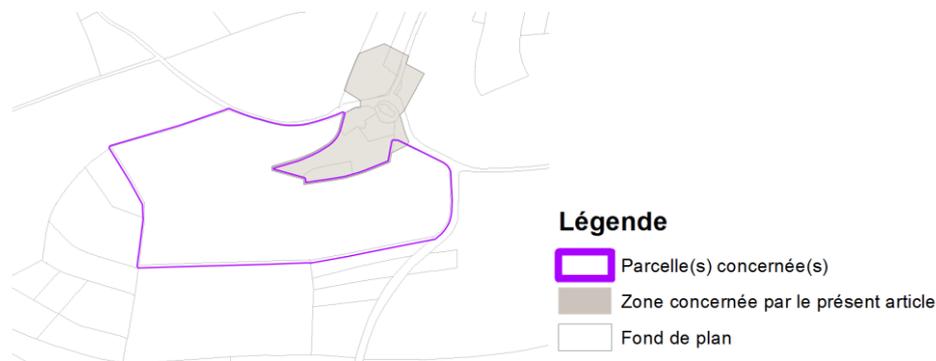
Art. IV.2.10 Zone de servitude « urbanisation » – 'Randschelt' (RS)

La zone de servitude « urbanisation » - 'Randschelt' vise à garantir un développement harmonieux de la localité dans le respect du patrimoine culturel et naturel existant.

La zone est soumise aux prescriptions suivantes:

- Les nouvelles constructions principales y sont interdites.
- La transformation et le changement d'affectation de constructions existantes doit se faire dans l'intérêt de la protection et de la mise en valeur du patrimoine culturel et naturel.
- L'agrandissement de construction existantes est autorisé, pour autant que la surface construite brute d'un tel agrandissement est limitée à au maximum 10% de la surface construite brute de la construction existante à laquelle il se rapporte.
- Les constructions légères de petite envergure et / ou amovibles sont autorisées.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. IV.4 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Art. IV.4.1 Secteurs protégés de type « environnement construit »

Art. IV.4.1.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » (SPIC - C) constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent 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 SPIC - C sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans la présente partie écrite. Ces servitudes sont établies pour conserver l'identité et les caractéristiques propres des SPIC - C ainsi que des immeubles respectivement des parties d'immeubles concernés.

Les SPIC - C sont marqués de la surimpression « C » sur la partie graphique du PAG. Des informations détaillées concernant ces zones sont expliquées dans l'annexe II.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux de construction sont les éléments caractéristiques en place, à savoir:

- le parcellaire,
- l'implantation,
- le gabarit,
- le rythme des façades, ainsi que
- les matériaux et teintes traditionnelles 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.

Art. IV.4.1.7 Assainissement énergétique pour les bâtiments protégés

Pour les bâtiments à conserver et ceux dont le gabarit et l'alignement sont à préserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants:

Le Règlement grand-ducal du 7 mars 2019 modifiant

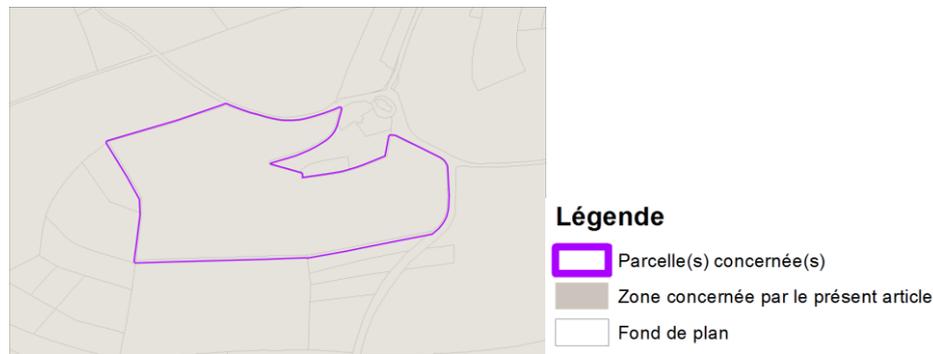
- l'article 8bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation et
- l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.

Si ces réglementations sont adaptées, les réglementations remplaçant ou modifiant dans le futur lesdits articles sont applicables.

Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 m peut être accordée sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. II.2 Emplacements de stationnement

Art. II.2.1 Détermination du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

- a) Dans les parties de la commune déterminées par le projet d'aménagement, une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction, toute réaffectation ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m² ne pourra être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.
- b) Les emplacements de stationnement sont à aménager sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent ou peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300,00 mètres, appartenant au même propriétaire – sous condition que ces terrains soient classés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée.

Ces terrains perdent dès lors leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent pas être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

- c) Sont à considérer comme minimum:
 - un emplacement par unité de logement avec une surface construite brute inférieure à 60,00 m²;
 - 1,5 emplacements par unité de logement avec une surface construite brute située entre 60,00 et 90,00 m²;
 - deux emplacements par unité de logement avec une surface construite brute supérieure ou égale à 90,00 m²;
 - un emplacement par logement intégré;
 - un emplacement par tranche entamée de 45 m² de surface construite brute pour les administrations, services, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de deux emplacements;
 - un emplacement par tranche entamée de 45 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux;

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- un emplacement par tranche entamée de 15 sièges pour les salles de réunions;
 - un emplacement par tranche entamée de 75 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
 - un emplacement par tranche entamée de 3 lits pour les constructions hôtelières;
 - un emplacement par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches, avec un minimum de cinq emplacements.
- d) Des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour:
- des transformations et changements d'affectations d'immeubles et objets classés en tant que patrimoine culturel national (loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel);
 - des transformations et changements d'affectations de constructions indiquées en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver »;
 - des nouvelles constructions et/ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics;
 - 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 transformations de commerces, d'hôtels ou de cafés et restaurants existants.

Art. II.2.2 Emplacements de stationnement pour vélos

Sont à considérer comme minimum:

- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les maisons d'habitation collective.
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et d'activités de services professionnels.

Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public.

Art. II.2.3 Remplacement d'emplacements de stationnement supprimés

Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimés pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès. Une autorisation du Bourgmestre y est nécessaire.

Art. II.2.4 Véhicules utilitaires

Dans la zone HAB-1, l'aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires d'un poids en charge supérieur à 3.500 kg est interdit.

Les établissements commerciaux, artisanaux et agricoles doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un emplacement.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Source: Règlement grand-ducal modifié 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 PAP QE et du PAP NQ portant exécution du PAG de la commune de Wahl 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 ou 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne 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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

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

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

L. Surface de vente

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

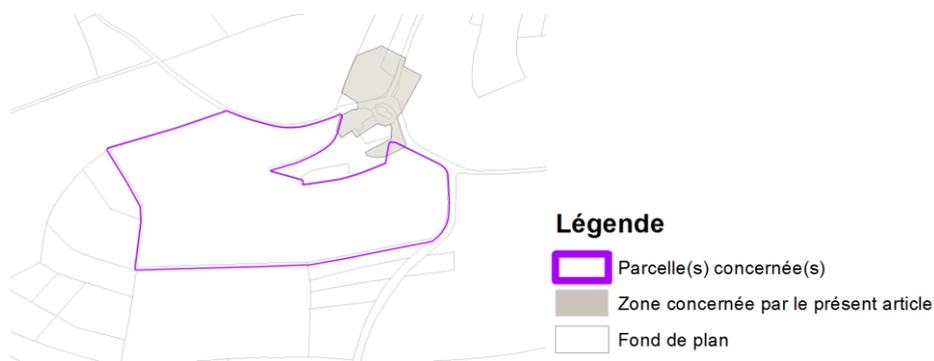
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[095_QE_Brattert_Grevels_Rindschleiden.pdf](#)

PAP Partie écrite



III RÈGLES APPLICABLES PAR PAP 'QUARTIER EXISTANT'

III.4 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics – type 1 (BEP-I)

Art. 25 Degré d'utilisation du sol

Art. 25.1 Implantation des constructions

Les marges de reculement des constructions sont d'au moins:

- recul avant: 0,00 mètres;
- recul latéral: 3,00 mètres;
- recul arrière: 3,00 mètres.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

Art. 25.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions est définie par le recul postérieur.

Art. 25.3 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est défini en fonction des hauteurs maximales autorisées, avec un maximum de 5 niveaux.

Art. 25.4 Hauteurs des constructions

La hauteur totale maximale des constructions est de 15,00 mètres.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

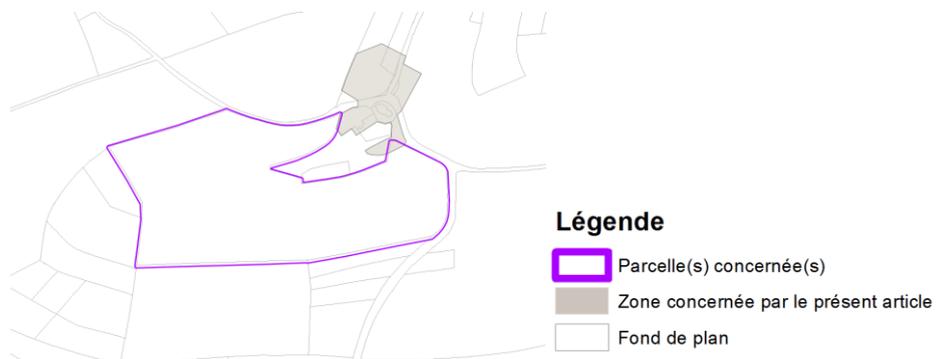
Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

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

GÉNÉRALITÉS

Les plans d'aménagement particuliers « quartier existant », nommés ci-après 'PAP QE' se composent d'une partie écrite et d'une représentation graphique. Les PAP QE ont pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant le mode et le degré d'utilisation du sol des différentes zones urbanisées par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. Les PAP QE sont établis sur base 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 », nommé ci-après 'RGD QE PAG 2017'.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite du PAG. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, les plans d'aménagement particuliers restent soumis aux prescriptions de la partie écrite du PAG.

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

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DES PAP QE

Les plans de la délimitation des plans d'aménagement particuliers 'quartier existant' (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral) montrent la subdivision du territoire de chaque localité de la commune par type de zone. Pour la commune de Wahl on distingue les PAP QE suivants:

- PAP QE Zone mixte rurale (MIX-r),
- PAP QE Zone mixte villageoise (MIX-v),
- PAP QE Zone d'habitation 1 (HAB-1),
- PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics – type 1 (BEP TYP-1),
- PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics – type 2 (BEP TYP-2),
- PAP QE Zone de sport et de loisir (REC),
- PAP QE Zone de sport et de loisir – football (REC-fb),
- PAP QE Zone de jardins familiaux (PAP QE JAR).

Ces différents PAP QE sont représentés par des plans de repérage pour chaque localité, établis à titre indicatif sur fonds PCN et à l'échelle 1:2.500.

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

PARTIE ÉCRITE

La présente partie écrite est valable pour tous les PAP QE de la commune de Wahl.

La présente partie écrite se réfère aux zones représentées par des plans de la délimitation des plans d'aménagement particuliers 'quartier existant'.

La partie écrite décrit les prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique qui déterminent le degré d'utilisation de chaque parcelle ou lot.

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

RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS « QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)

Art. 1 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.
- 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.
- d) Les parcelles devront avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs imposés par rapport aux limites des parcelles, d'y ériger des constructions principales de façon régulière respectant les prescriptions dimensionnelles minimales imposées.

Art. 2 Les angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rue des reculs supérieurs pourront être imposés dans le cadre de l'autorisation de construire si ceux-ci sont indispensables dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

L'appréciation des reculs, antérieurs, latéraux et postérieurs, pour les constructions situées en angle de rue, se fera au cas par cas, dans l'intérêt d'une bonne utilisation de la parcelle, et en respect de la tranquillité du voisinage.

Art. 3 Constructions existantes

- a) Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du PAP QE, une autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la situation de non-conformité de la construction ou qui sont sans effet sur la non-conformité.
Il peut être dérogé aux dispositions du paragraphe précédent dans le cas de travaux visant exclusivement la mise aux normes de constructions existantes par rapport à l'accessibilité, notamment pour personnes à mobilité réduite, l'hygiène, l'isolation phonique ou la sécurité, de même que pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments ou à aménager des installations de production d'énergie renouvelable.
- b) Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existantes non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble, est autorisée selon le gabarit existant avant l'évènement.
- c) Tout changement d'affectation est soumis à une autorisation de construire. En cas de changement d'affectation, les constructions existantes doivent être rendues conformes aux règles correspondant à l'affectation de destination.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- d) Toute construction existante et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l'identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

Art. 4 Intégration des constructions et aménagement des marges de reculement

Toutes les marges de reculement, antérieures, latérales et postérieures, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert (jardin d'agrément, potager, verger), sous réserve des dispositions suivantes:

- Les marges de reculement imposées antérieures et latérales devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être carrossables, mais réalisés en matériaux perméables.
- Dans les espaces libres, constitués par les reculs latéraux, antérieurs et postérieurs, ne peuvent être autorisés qu'une dépendance dans le recul postérieure (suivant l'article 10) et un garage ou car-port ou emplacement de stationnement dans un recul latéral (suivant l'article 11).

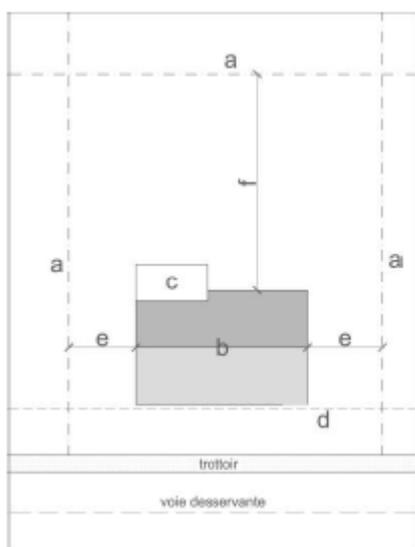
Art. 5 Bâtiments accolés

En cas de construction jumelée ou groupée en bande devront former une unité harmonieuse en ce qui concerne leurs caractéristiques dimensionnelles et architecturales (hauteurs à la corniche, au faite et à l'acrotère, forme et pente des toitures, alignements et reculs), une dérogation relative aux dispositions de la présente partie écrite peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

Art. 6 Marge de reculement (dispositions générales)

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

Image d'exemple

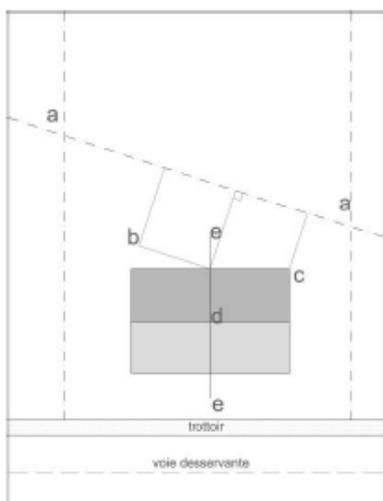


- a) limite de propriété
- b) construction principale
- c) balcon, terrasse
- d) alignement de façade
- e) marge de reculement latérale
- f) marge de reculement postérieure

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

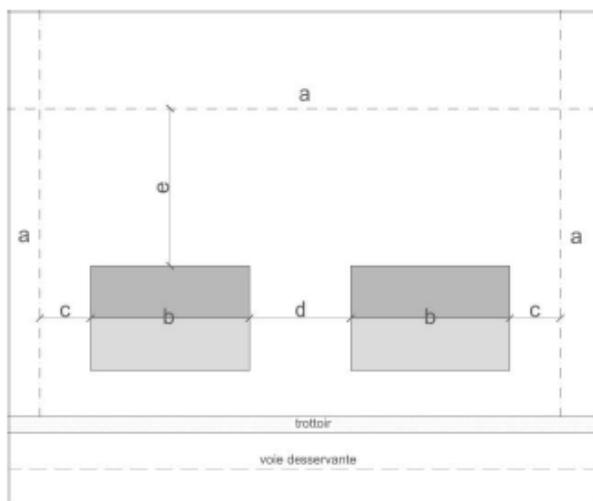
Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite de propriété. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1,00 m.

Image d'exemple



- a) limite de propriété
- b) marge de reculement postérieure et latérale
- c) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété = b)
- d) construction principale
- e) milieu du bâtiment

Image d'exemple



- a) limite de propriété
- b) construction principale
- c) recul réglementaire latéral
- d) distance entre constructions est égale à deux reculs réglementaires latérales (2x c)
- e) recul réglementaire postérieure

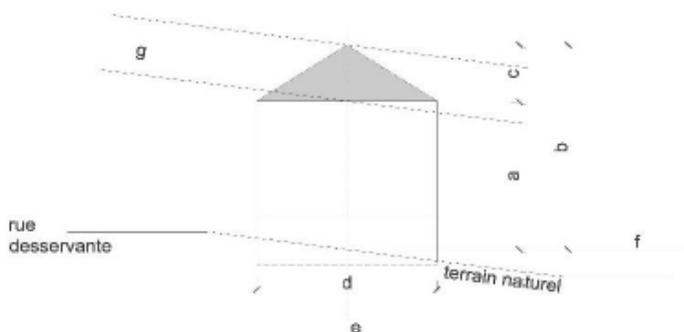
Art. 7 Constructions situées dans un terrain en forte pente

Pour les constructions bâties dans un terrain en forte pente, supérieure à 15%, les hauteurs à la corniche et au faitage sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Un gabarit théorique parallèle au terrain naturel doit être établi conformément aux schémas ci-dessous, dans lequel les hauteurs

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

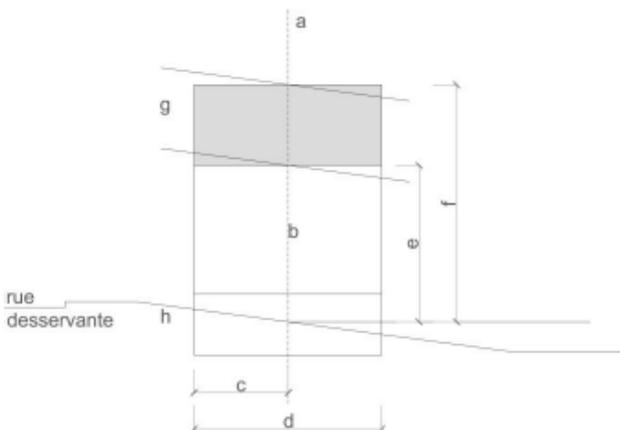
à la corniche et au faîtage à l'axe de chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.

Image d'exemple



- a) hauteur à la corniche
- b) hauteur au faîtage
- c) hauteur de la toiture
- d) profondeur de la construction principale
- e) axe de la construction (1/2 de la profondeur de la construction)
- f) niveau du terrain à prendre en compte pour le calcul des hauteurs de la construction principale
- g) gabarit théorique (lignes parallèles au terrain naturel)

Image d'exemple



- a) axe de la construction
- b) construction principale
- c) 1/2 de la profondeur de la construction
- d) profondeur de la construction principale
- e) hauteur à la corniche
- f) hauteur au faîtage
- g) gabarit théorique (lignes parallèles au terrain naturel)
- h) niveau du terrain naturel

Art. 8 Les constructions destinées au séjour prolongé de personnes en deuxième position

Une nouvelle construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée en deuxième position sur la même parcelle, indépendante de la construction principale située en première position de la voie publique desservante, est interdite. Cette disposition n'affecte en rien la situation des constructions existantes destinées au séjour prolongé de personnes en deuxième position.

Art. 9 Profondeur et longueur des constructions

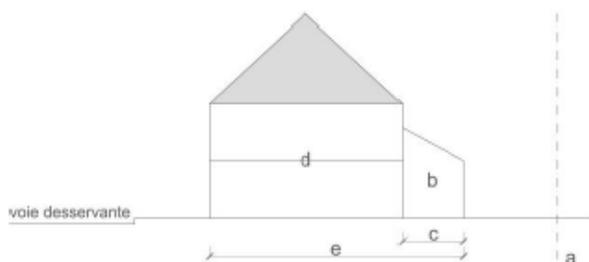
La profondeur des constructions est mesurée entre façades avant et arrière, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.

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

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

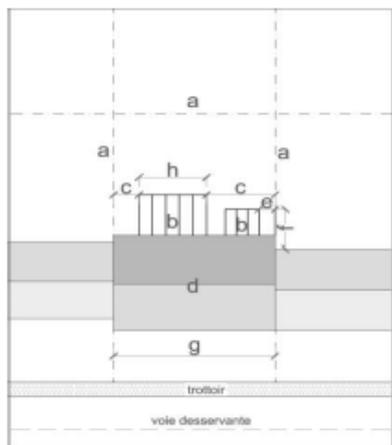
La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.

Image d'exemple pour la profondeur des constructions accolées



- a) limite postérieure de propriété
- b) structure accolée
- c) profondeur de la construction accolée
- d) construction principale
- e) construction principale + construction accolée

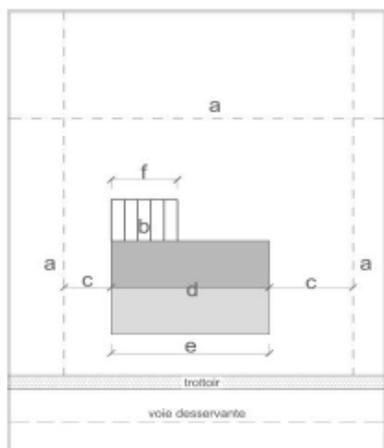
Image d'exemple pour la profondeur et la longueur des constructions accolées: cas de mitoyenneté



- a) limites de propriété
- b) structures accolées
- c) reculs par rapport aux limites latérales de propriété
- d) construction principale
- e) recul par rapport aux limites latérales de propriété
- f) écart entre profil de la maison voisine la moins profonde et limite de la construction accolée
- g) longueur de la construction principale
- h) longueur de la construction accolée

Image d'exemple pour la profondeur et la longueur des constructions accolées: cas de non mitoyenneté

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



- a) limites de propriété
- b) structure accolée
- c) reculs par rapport aux limites latérales de propriété
- d) construction principale
- e) longueur de la construction principale
- f) longueur de la construction accolée

Art. 10 Abris de jardin, serres et constructions similaires

- a) Une dépendance – à l'exception de garages ou de car-ports – est autorisée dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes:
 - Pour les parcelles inférieures à 8 ares, l'emprise au sol totale de la dépendance ne peut pas dépasser 16,00 m².
 - Pour les parcelles supérieures à 8 ares, l'emprise au sol maximale de la dépendance est augmentée de 4,00 m² par tranche entamée de 2 ares, sans toutefois dépasser un maximum de 28,00 m² par parcelle.
 - La dépendance doit avoir un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle à l'exception des dépendances de maisons jumelées qui peuvent être implantées sur la limite de propriété.
 - La hauteur totale maximale d'une dépendance est de 3,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.
- b) 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.
- c) La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.
- d) La construction d'un four extérieur, d'un barbecue fixe 'grill' ou pareil est toujours admissible dans les reculs latérales et postérieures, sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,50 m et un recul minimum de 1,00 m sur toutes les limites de propriété.
- e) L'aménagement d'un étang, d'une piscine privée ouverte ou d'un bassin d'agrément incluant les installations techniques peut être autorisé à condition qu'une distance de 3,00 m sur les limites du terrain soit respectée et que l'écoulement des eaux de la piscine se fasse, par voie gravitaire, vers la canalisation existante. Les étangs et les piscines privés de plein air, totalement ou partiellement enterrés, doivent être équipés, soit d'une installation empêchant le passage d'un enfant, soit d'une alarme sonore détectant tout franchissement du bassin par un enfant. Si la parcelle est équipée d'une clôture, celle-ci peut remplacer l'installation empêchant le passage d'un enfant.

La hauteur des piscines et des bassins d'agrément ne doit pas dépasser de plus de 1,50 m le niveau du terrain naturel.

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

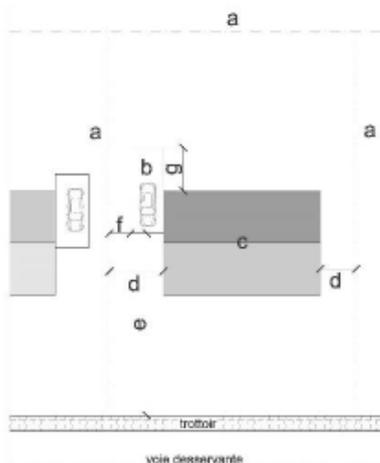
Art. 11 Garages et car-ports

Les dépendances comme les garages ou car-ports sont autorisées dans les reculs latéraux à condition que:

- Les garages ou car-ports doivent avoir un recul minimal de 6,00 m par rapport à l'alignement de la voirie et un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites latérales;
- Un car-port peut également être implanté sur la limite de la parcelle, sous condition de respecter une hauteur maximale de 3,00 mètres;
- la limite postérieure des garages ou car-ports pourra dépasser de 4,00 m au maximum la façade arrière de la construction principale, sous réserve de s'inscrire dans la bande de construction;
- la hauteur à la corniche/acrotère des garages ou car-ports ne pourra excéder 3,50 m au maximum;
- la toiture ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse ou à des fins d'habitation;
- la construction ne pourra en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Dans tous les cas, les reculs obligatoires par rapport à l'alignement de voirie et par rapport à la limite postérieure doivent être respectés.

Image d'exemple



- a) limites de propriété
- b) garage ou car-port
- c) construction principale
- d) reculs latéraux
- e) recul du garage ou car-port par rapport à l'alignement de la voirie
- f) recul du garage ou car-port par rapport à la limite latérale de propriété
- g) recul du garage ou car-port par rapport à la façade arrière de la construction principale

Les garages peuvent aussi être aménagés à l'intérieur de la construction principale.

Une dépendance est considérée comme souterraine si au moins la moitié de son volume se situe en dessous du terrain naturel, si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 0,50 m d'épaisseur et aménagée en surface de jeux ou de verdure.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 12 Constructions agricoles et dépendances pour exploitations agricoles et pour d'autres entreprises artisanales ou commerciales

L'installation d'exploitations agricoles intensives telles que porcheries industrielles ou fermes avicoles, ainsi que toutes les autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes sont interdites dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Les exploitations et constructions agricoles extensives et les dépendances pour d'autres entreprises artisanales ou commerciales, liées aux constructions principales sont autorisées à l'intérieur des zones PAP QE MIX-r et MIX-v.

Les tailles des dépendances pour d'autres exploitations non agricoles ne peuvent pas dépasser une surface d'emprise au sol de 250 m².

Art. 13 Couleurs et matériaux

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques, des revêtements en panneaux non-réfléchissant (de type TRESPA®), des revêtements en bois ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons de type « chalet » sont interdites.

Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, fera l'objet d'une autorisation de construire préalable.

Les murs en attente des constructions accolées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures inclinées peuvent également être végétalisées.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Art. 13.1 Couleurs admises pour les façades

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades. Les couleurs sont définies selon le système « Natural Colour System » (NCS).

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

blanc cassé	Ocre	beige	rouge
S 0500-N	S 0510-Y10R	S 0507-Y40R	S 0510-Y80R
S 0502-Y	S 0510-Y20R	S 0804-Y50R	S 0907-Y50R
S 1005-Y70R	S 0510-Y30R	S 0907-Y10R	S 1010-Y50R
S 0505-Y10R	S 0515-Y20R	S 1005-Y20R	S 1010-Y60R
S 0502-Y50R	S 1010-Y10R	S 1010-Y40R	S 1020-Y50R
S 0505-Y20R	S 1010-Y20R	S 1510-G90Y	S 1020-Y70R
S 0505-Y30R	S 1015-Y10R	S 1510-Y10R	S 1510-Y50R
S 0505-Y40R	S 1015-Y40R	S 1510-Y20R	S 1510-Y60R
S 0603-G80Y	S 1020-Y10R	S 1510-Y30R	S 1515-Y40R
S 0804-G60Y	S 1020-Y20R	S 1510-Y40R	S 2010-Y60R
S 0804-Y30R	S 2020-Y10R	S 2005-Y40R	S 2020-Y60R
S 1002-B	S 2020-Y20R	S 2010-Y20R	S 2030-Y70R
S 1002-R	S 2040-Y10R	S 2010-Y30R	S 3010-Y50R
S 1002-Y		S 2010-Y40R	S 3020-Y60R
S 1002-Y50R		S 3010-Y40R	S 3020-Y70R
S 1005-Y10R			S 3020-Y80R
S 1005-Y40R			S 4030-Y70R
S 1005-Y50R			S 4040-Y70R
S 1005-Y60R			

gris chaud	gris froid	bleu	vert
S 1005-G60Y	S 1000-N	S 0502-B50G	S 1010-Y
S 1502-Y50R	S 1502-G50Y	S 1010-B	S 1515-G90Y
S 2002-Y50R	S 2002-Y	S 1010-R80B	S 2005-G60Y
S 2005-G40Y	S 2502-Y	S 1510-R80B	S 2005-Y10R
S 3005-Y20R	S 3000-N	S 2002-G50Y	S 2010-G70Y
		S 3005-R80B	S 3005-G50Y
			S 3005-G80Y
			S 3010-Y10R
			S 4010-G90Y

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les couleurs mentionnées sont représentées dans l'annexe III (Couleurs admissibles pour les façades).

Art. 13.2 Couleurs admises pour les socles et encadrements

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les socles et encadrements. Les couleurs sont définies selon le système « Natural Colour System » (NCS).

pierre
S 1015-Y20R
S 1505-Y10R
S 2005-G90Y
S 2010-Y10R
S 3005-Y50R
S 3010-Y20R
S 4005-Y50R
S 4010-Y50R
S 4010-Y90R
S 4020-Y70R
S 4020-Y90R

Les socles sont à réaliser en pierres naturelles, en pierres reconstituées ou en crépi.

Les couleurs mentionnées sont aussi représentées dans l'annexe III (Couleurs admissibles pour les socles et encadrements).

Art. 14 Toitures/Combles/Superstructures

a) Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ('Satteldach'), en croupe ('Walmdach') ou à pans coupés ('Krüppelwalmdach') et doivent avoir une pente entre 30 et 42 degrés.

Pour les dépendances ou annexes, les toitures plates ('Flachdächer'), les toitures à un pan en appentis ('Pultdächer') et à deux versants ('Satteldach') sont seulement admissibles.

b) Par dérogation au point a), la toiture d'un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que:

- l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de l'emprise au sol de la construction principale;
- la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale;
- l'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait n'est pas admis;
- les autres prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit sont observées;

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées.

Art. 14.1 Antennes de réception

En aucun cas la hauteur des antennes de réception ne peut pas dépasser les pans des toitures plus que 1,50 m.

L'installation d'antenne est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public, sauf s'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 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 1,50 m.

Par immeuble, au maximum une antenne est autorisée.

Art. 14.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doivent se rallier à la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.

Art. 14.3 Ouvertures dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées.

Elles seront implantées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade avec un recul minimal de 1,50 m sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Cette distance pourra être réduite pour les maisons en bande jusqu'à 1,00 m.

Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 m sur le plan de la façade.

Dans tous les cas, le niveau du faite de la lucarne doit être inférieur d'au moins 1,50 m par rapport au niveau du faite de la toiture dans laquelle elle est située.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 2,00 m; leur largeur additionnée ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.

Art. 15 Saillies sur les alignements de façade principale (donnant sur rue)

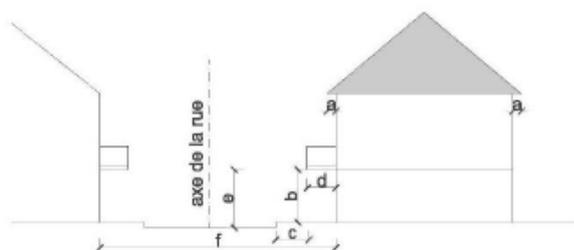
La saillie des corniches est de 0,50 m au maximum.

Les balcons et pièces en saillie (avant-corps) ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m et doivent se trouver à au moins 3,00 m de hauteur, mesurée entre le bord inférieur du corps saillant et le niveau du trottoir à l'alignement. Ils doivent rester à au moins 1,00 m en retrait de la bordure du trottoir.

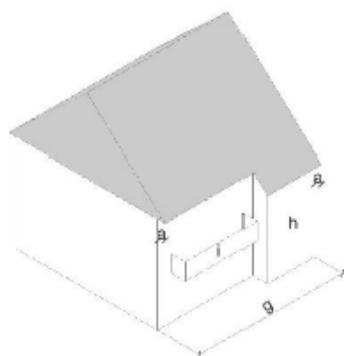
Dans le cas où la construction est implantée sur la parcelle sans recul vers la limite de propriété donnant sur l'espace public et s'il n'y a pas de trottoir, la hauteur minimale à partir de l'axe de la rue doit être de 4,50 m.

Images d'exemples

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



- a) saillies des corniches: max. 0,50 m
- b) hauteur minimale: 3,00 m
- c) distance minimale: 1,00 m
- d) saillies des avant-toits, balcons, enseignes: max. 1,00 m)
- e) hauteur minimale (si pas de trottoir): 4,50 m
- f) écart entre façades opposé



- g) longueur de la façade principale
- h) longueur des pièces en saillie (max. 1/3 de la longueur de la façade principale)
- i) longueur du balcon (max. 1/2 de la longueur de la façade principale)

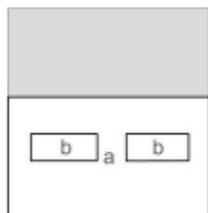
Les pièces en saillie (avant-corps) peuvent être autorisées jusqu'au tiers de la longueur de la façade à laquelle ils sont installées, les balcons seuls ou supplémentaires jusqu'à 50% de la longueur de la façade à laquelle ils sont installées. Une partie saillante ne peut être munie d'un balcon supplémentaire.

Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises, sauf pour l'installation d'un monte-charge destiné uniquement au transport des poubelles.

Art. 16 Saillies en façades arrière et latérales

Les saillies ou balcons sur les façades arrière et latérales peuvent avoir une surface égale à un tiers de la surface de la façade concernée et également une longueur égale à un tiers de la longueur de la façade concernée de la construction.

Image d'exemple pour la surface des balcons sur façade



- a) surface de la façade arrière ou latérales
- b) surface des balcons vue de face (max. 33% de la surface de la façade)

Pour les façades arrière, les saillies des balcons ne peuvent pas dépasser 4,00 m.

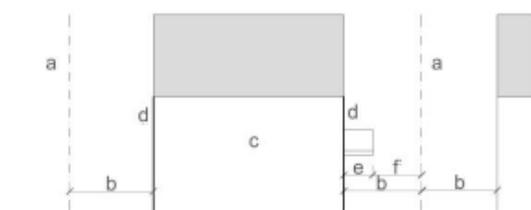
Le recul des saillies par rapport aux limites séparatives latérales est toujours d'au moins 1,90 m. Dans le cas d'un recul de 3,00 m par rapport aux limites latérales de propriété, le balcon ne peut

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

pas dépasser une saillie de 1,10 m. La saillie des balcons peut augmenter avec la distance de la construction principale aux limites latérales de propriété, mais elle ne peut pas dépasser 4,00 m.

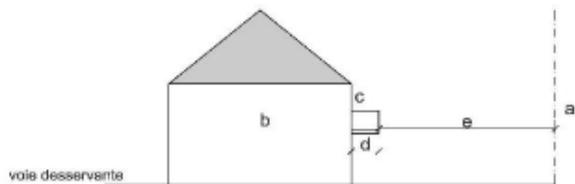
Les avant-corps et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie maximale de 1,00 m par rapport à la façade. Ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

Image d'exemple pour saillies des balcons sur façades latérales



- a) limites latérales de propriété
- b) recul par rapport aux limites latérales de propriété (min. 3,00 m)
- c) construction principale
- d) façades latérales
- e) profondeur du balcon latéral (max. 1,10 m en cas d'un recul de 3,00 m; augmentation jusqu'à 4,00 m possible)
- f) recul du balcon par rapport aux limites latérales de propriété (min. 1,90 m)

Image d'exemple pour saillies des balcons sur façade arrière



- a) limite postérieure de propriété
- b) construction principale
- c) façade arrière
- d) profondeur du balcon (max. 4,00 m)
- e) recul du balcon par rapport aux limites postérieures de propriété (min. 1,90 m)

Art. 17 Remblai et déblai

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 1,00 mètres des limites de parcelles est autorisé.

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

Art. 18 Clôtures et murs de soutènement

Art. 18.1 Types des clôtures

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 18.2 Clôtures en bordure du domaine public

Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètre, par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,20 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public. L'utilisation de fils barbelés est interdite.

Les clôtures doivent être ouvertes sur au minimum 70% de la surface vue en plan. Cette surface est à calculer en moyenne sur toute la longueur de la clôture en question. La hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau du domaine public.

Art. 18.3 Clôtures et haies latérales et postérieures

La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre. La hauteur totale des clôtures (y inclus les murs) en limite de parcelle est de 1,50 mètre et les clôtures doivent être ouvertes sur au minimum 70% de la surface vue en plan. Cette surface est à calculer en moyenne sur toute la longueur de la clôture en question. La hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.

Art. 18.4 Murs de soutènement

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,00 mètre est à respecter. La distance par rapport à la limite de propriété peut être diminuée, si un mur de soutènement sert également de clôture sur une limite latérale ou postérieure.

Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,00 mètre.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Terminologie reprise du Règlement grand-ducal modifié 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 5,00 m.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5,00 m et 10,00 m, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10,00 m, 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, 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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors d'oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et les parachèvements 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 telles 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 d'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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 0,15 m d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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

L. Surface de vente

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TERMINOLOGIE DES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Terminologie reprise 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 » - Annexe II: Terminologie.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

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

Auvent

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

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1,00 m.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant 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.

Bande de construction

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

Car-port

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.

Clôture

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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).

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

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, 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Hauteur du socle

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Îlot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maisons en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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.

Nombre d'étages

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

Nombre de niveau

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

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

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.

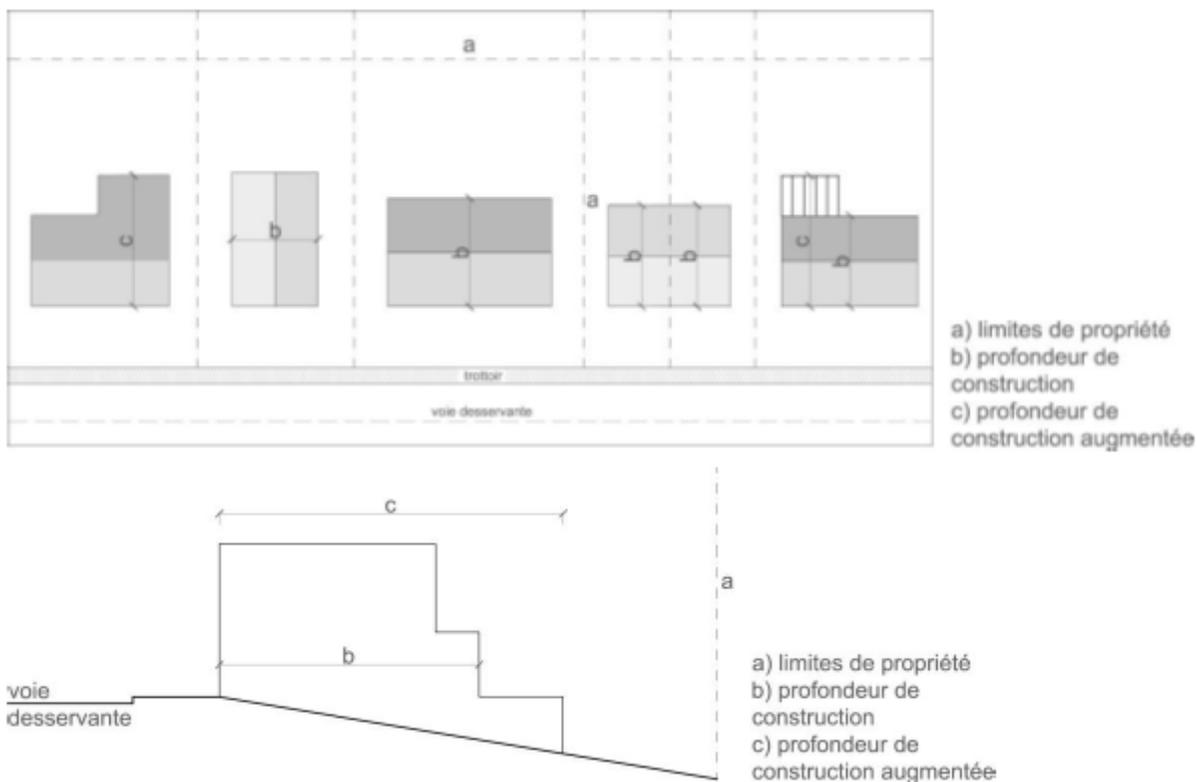
Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction 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.

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



Recul

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

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.

Lorsque la façade d'une construction est disposée obliquement par rapport à une limite séparative de la parcelle, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1,00 m.

Terrasse

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

On distingue:

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

Voie desservante

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Voie publique

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

COULEURS ADMISSIBLES

La palette de couleurs admissibles pour les façades

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

S 0500-N		S 1005-Y40R	
S 0502-Y		S 1005-Y50R	
S 1005-Y70R		S 1005-Y60R	
S 0505-Y10R		S 0510-Y10R	
S 0502-Y50R		S 0510-Y20R	
S 0505-Y20R		S 0510-Y30R	
S 0505-Y30R		S 0515-Y20R	
S 0505-Y40R		S 1010-Y10R	
S 0603-G80Y		S 1010-Y20R	
S 0804-G60Y		S 1015-Y10R	
S 0804-Y30R		S 1015-Y40R	
S 1002-B		S 1020-Y10R	
S 1002-R		S 1020-Y20R	
S 1002-Y		S 2020-Y10R	
S 1002-Y50R		S 2020-Y20R	
S 1005-Y10R		S 2040-Y10R	

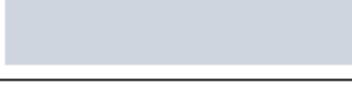
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

S 0507-Y40R		S 1010-Y60R	
S 0804-Y50R		S 1020-Y50R	
S 0907-Y10R		S 1020-Y70R	
S 1005-Y20R		S 1510-Y50R	
S 1010-Y40R		S 1510-Y60R	
S 1510-G90Y		S 1515-Y40R	
S 1510-Y10R		S 2010-Y60R	
S 1510-Y20R		S 2020-Y60R	
S 1510-Y30R		S 2030-Y70R	
S 1510-Y40R		S 3010-Y50R	
S 2005-Y40R		S 3020-Y60R	
S 2010-Y20R		S 3020-Y70R	
S 2010-Y30R		S 3020-Y80R	
S 2010-Y40R		S 4030-Y70R	
S 3010-Y40R		S 4040-Y70R	
S 0510-Y80R		S 1005-G60Y	
S 0907-Y50R		S 1502-Y50R	
S 1010-Y50R		S 2002-Y50R	

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

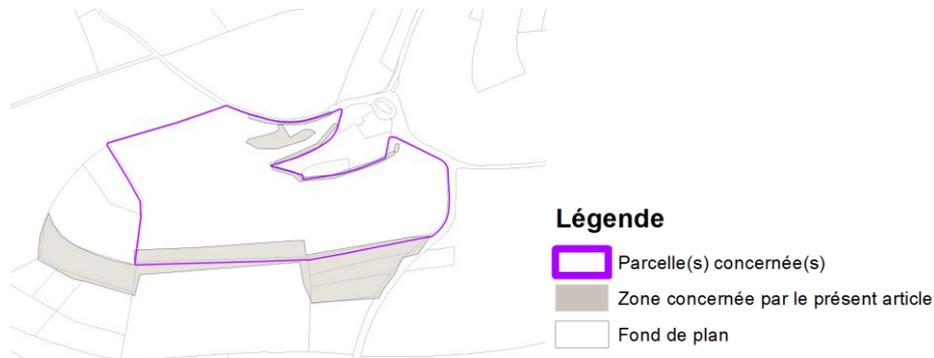
S 2005-G40Y		S 2002-G50Y	
S 3005-Y20R		S 3005-R80B	
S 1000-N		S 1010-Y	
S 1502-G50Y		S 1515-G90Y	
S 2002-Y		S 2005-G60Y	
S 2502-Y		S 2005-Y10R	
S 3000-N		S 2010-G70Y	
S 0502-B50G		S 3005-G50Y	
S 1010-B		S 3005-G80Y	
S 1010-R80B		S 3010-Y10R	
S 1510-R80B		S 4010-G90Y	

La palette de couleurs admissibles pour les socles et encadrements

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

S 1015-Y20R		S 4005-Y50R	
S 1505-Y10R		S 4010-Y50R	
S 2005-G90Y		S 4010-Y90R	
S 2010-Y10R		S 4020-Y70R	
S 3005-Y50R		S 4020-Y90R	
S 3010-Y20R			

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



Art. VI Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif:

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2008, 2009 et 2012, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Les dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur 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 de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

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

Le Ministère de l'Intérieur 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 de l'Intérieur.

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 de l'Intérieur 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 de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.