
PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIERS EXISTANTS »
COMMUNE DE BOUS



PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »

PAP QE - Zone d'habitation [HAB-1]

PAP QE - Zone mixte villageoise [MIX-v]

PAP QE - Zone mixte rurale [MIX-r]

PAP QE - Zone d'activités économiques communale - type 1 [ECO-c1]

PAP QE - Zone de jardins familiaux [JAR]

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

avril 2017

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Sommaire

Chapitre 1	Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)	5
Art. 1	PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]	7
Art. 2	PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]	11
Art. 3	PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]	16
Art. 4	PAP QE – Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1]	20
Art. 5	PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]	22
Art. 6	PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	22
Chapitre 2	Règles applicables à tous les PAP QE	23
Art. 7	Crèches et structures d'accueil pour enfants	23
Art. 8	Changement d'affectation et constructions existantes	23
Art. 9	Lotissement de terrains	24
Art. 10	Cession de terrains	24
Art. 11	Assainissement énergétique	24
Art. 12	Panneaux solaires	24
Art. 13	Construction principale en deuxième position	25
Art. 14	Rez-de-chaussée et rez-de-jardin	25
Art. 15	Étage supérieur en retrait	26
Art. 16	Ouvertures dans la toiture	26
Art. 17	Saillies sur les façades	27
Art. 18	Véranda et construction similaire	28
Art. 19	Emplacements de stationnement, garages et car-ports	29
Art. 20	Abris de jardin et construction similaire	32
Art. 21	Équipements techniques fixes	33
Art. 22	Espaces libres et jardins privés	33
Art. 23	Travaux de déblai et remblai	34
Art. 24	Clôtures, murs de soutènement	34
Chapitre 3	Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles	35
Art. 25	Marge de reculement	35
Art. 26	Façade oblique	35
Art. 27	Profondeur des constructions	36
Art. 28	Hauteur des bâtiments et construction	37
Chapitre 4	Annexes	40
Art. 29	Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »	40
Art. 30	Glossaire	43

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Bous est divisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

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

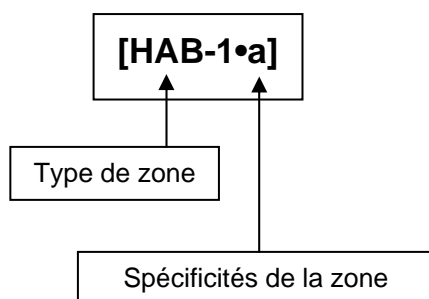
- » **PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],**
- » **PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],**
- » **PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],**
- » **PAP QE – Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1],**
- » **PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR],**
- » **PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP].**

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

Représentation graphique des PAP QE

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

Exemple d'un encadré :



PAP approuvés

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

Art. 1 PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1]

1.1 Affectation et nombre de logements

a) Le quartier existant « zone d’habitation 1 » est principalement destiné aux maisons d’habitation unifamiliales.

b) Dans les maisons d’habitation unifamiliales sont également admises :

- » les activités liées à l’exercice d’une profession libérale d’un résident-occupant sur une surface maximale de 50 m².

c) Dans les maisons d’habitations plurifamiliales sont également admises :

- » les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels dans les rez-de-chaussée des bâtiments, en considérant qu’une unité de commerce équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d’unités selon l’Art 1.1.1.

d) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les crèches, selon les prescriptions de l’Art. 7 ;
- » les constructions et les établissements d’intérêt général.

e) De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

1.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone d’habitation 1 » est subdivisé comme suit :

[HAB-1•a] = maison unifamiliale à 1 logement plus 1 logement intégré au maximum ;

[HAB-1•b] = maison uni- ou plurifamiliale à 3 logements par immeuble au maximum.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Le logement intégré peut avoir une surface exploitable nette maximum équivalente à un tiers de la surface exploitable nette de la maison unifamiliale, avec au moins 20 m².

c) Toute chambre individuelle en location est à considérer comme unité de logement à part entière et doit répondre à des critères de location, de salubrité, d’hygiène, d’habitabilité et de sécurité, fixés par le règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d’hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

1.2 Agencement des constructions

Les bâtiments situés dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 25.

1.3.1 Recul avant

Le bâtiment principal a un recul avant de 3,00 mètres minimum à 10,00 mètres maximum. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul d’au moins 5,00 mètres, voir Art. 19.

1.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres. Si un bâtiment sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où un bâtiment existant sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres.

1.3.4 Dérogation

Une dérogation peut être accordée ou imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

1.4 Gabarit des constructions principales

1.4.1 Profondeur

Les bâtiments ont une profondeur maximale de 16,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire.

En cas d'implantation d'un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenante du côté postérieur de 3,50 mètres au maximum.

Le sous-sol du bâtiment principal d'une maison plurifamiliale peut être prolongée jusqu'à 21,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

1.4.2 Largeur des constructions

Les maisons d'habitation groupées ont une largeur au front de rue minimale de 8,00 mètres à l'exception des maisons mitoyennes, qui ont une largeur minimale de 7,00 mètres.

Les maisons d'habitation isolées ont une largeur au front de rue minimale de 9,00 mètres.

Les largeurs minimales peuvent être diminuées s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

1.4.3 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée, et un niveau souterrain au maximum. Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier niveau plein.

1.4.4 Hauteur

La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder :

- » 6,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère et
- » 10,50 mètres au faîte.

Une dérogation à cette règle peut être accordée ou imposée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 28. La hauteur des dépendances comme p.ex. garage, abri de jardin, véranda, est définie dans les Art. 18, Art. 19 et Art. 20.

1.4.5 Toitures et façades

a) La toiture d'un bâtiment peut être

- » à deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 35 et 45 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui 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 en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 16.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 15.

c) Les façades sont à réaliser en utilisant les matériaux et couleurs traditionnels de la région. 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 ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

d) Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable selon les dispositions de l'Art. 12.

1.5 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

a) L'implantation des bâtiments sur l'alignement de façade antérieur existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n'existe, le bâtiment a un recul avant de 3,00 mètres minimum à 10,0 mètres maximum.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

b) La toiture d'un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés.

La saillie à la corniche (sans la gouttière) est d'au maximum 0,10 mètre et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

Les étages en retrait sont interdits.

c) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que

- » la surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale;
- » la surface de la façade de l'annexe soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue);
- » les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soient observées;
- » l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche ou l'acrotère de la construction principale.

Les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées.

d) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 29.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

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

e) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale et doivent être aménagées d'une manière harmonieuse.

Les fenêtres d'une largeur supérieure à 0,80 mètre sont obligatoirement à deux battants au moins ou subdivisées. L'élément de subdivision a une largeur minimale de 0,06 mètre.

f) Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits pour toute construction.

g) Pour les « bâtiments protégés » et « gabarits protégés », dépassant la profondeur maximale (Art. 1.4.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit protégé ;
- » un changement d'affectation n'est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.

Art. 2 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

2.1 Affectation et nombre de logements

a) Le quartier existant « zone mixte villageoise » est destiné à affirmer le centre des localités à caractère villageois et comprend l'habitation, les établissements commerciaux, de services, artisanaux, tertiaires, agricoles, administratifs, culturels et récréatifs.

b) Dans les maisons d'habitation unifamiliales sont également admises :

- » les activités liées à l'exercice d'une profession libérale d'un résident-occupant sur une surface maximale de 50 m².

c) Dans les maisons d'habitations plurifamiliales sont également admises :

- » les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels dans les rez-de-chaussée des bâtiments, en considérant qu'une unité de commerce équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon l'Art 2.1.1.

d) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les activités artisanales et de commerce, avec une surface de vente limitée à 150 m² par immeuble bâti ;
- » les activités de loisirs et services administratifs ou professionnels, dont la surface utile est limitée à 250 m² par immeuble bâti ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les crèches, selon les prescriptions de l'Art. 7 ;
- » les exploitations agricoles et similaires ainsi que les centres équestres ;
- » les constructions et les établissements d'intérêt général.

e) L'implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant est interdite.

2.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone mixte villageoise » est subdivisé comme suit :

[MIX-v•a] = maison unifamiliale à 1 logement plus 1 logement intégré au maximum ;

[MIX-v•b] = maison uni- ou plurifamiliale à 3 logements par immeuble au maximum.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Le logement intégré peut avoir une surface exploitable nette maximum équivalente à un tiers de la surface exploitable nette de la maison unifamiliale, avec au moins 20 m².

c) À l'exception des activités d'hébergement visées par l'Art. 2.1 d), toute chambre individuelle en location est à considérer comme unité de logement à part entière et doit répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité, fixés par le règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

2.2 Agencement et largeur des constructions

Les bâtiments situés dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 25.

2.3.1 Recul avant

Les bâtiments ont un recul avant de 3,00 mètres au minimum à 6,00 mètres au maximum. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres, voir Art. 19.

2.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres. Si un bâtiment sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où un bâtiment existant sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

2.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 6,00 mètres.

Les maisons plurifamiliales avec un nombre de logements supérieur ou égal à deux logements auront un recul arrière minimal de 10,00 mètres.

2.3.4 Dérogation

Par dérogation à ce qui précède, les dépendances agricoles ont des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins 3,00 mètres ou sont accolées à des constructions existantes.

Une dérogation pour les bâtiments et les dépendances agricoles peut être accordée ou imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

2.4 Gabarit des constructions principales

2.4.1 Profondeur

Les bâtiments ont une profondeur maximale de 12,00 mètres. Au rez-de-chaussée et du côté arrière la profondeur peut atteindre 15,50 mètres au maximum, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire, si les marges de reculement sont respectées.

En cas d'implantation d'un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenante du côté postérieur de 3,50 mètres au maximum.

Le sous-sol du bâtiment principal d'une maison plurifamiliale peut être prolongée jusqu'à 21,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

2.4.2 Largeur des constructions

Les maisons d'habitation unifamiliales ont une largeur au front de rue minimale de 8,00 mètres à l'exception des maisons mitoyennes, qui peuvent avoir une largeur minimale de 7,00 mètres.

Les maisons d'habitation plurifamiliales ont une largeur au front de rue de 20,00 mètres au maximum.

Les largeurs minimales peuvent être diminuées s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

2.4.3 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée, et un niveau souterrain au maximum. Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier niveau plein.

2.4.4 Hauteur

La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder :

- » 6,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère et
- » 10,50 mètres au faîte.

La hauteur maximale des dépendances agricoles ne peut pas excéder :

- » 7,50 mètres à la corniche et
- » 11,00 mètres au faîte.

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum 1,00 mètre).

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 28. La hauteur des dépendances comme p.ex. garage, abri de jardin, véranda, est définie dans les Art. 18, Art. 19 et Art. 20.

2.4.5 Toitures et façades

a) La toiture d'un bâtiment peut être

- » à deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 35 et 45 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui 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 en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 16.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 15.

c) Les façades sont à réaliser en utilisant les matériaux et couleurs traditionnels de la région. 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 ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

d) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale et doivent être aménagées d'une manière harmonieuse.

e) Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable selon les dispositions de l'Art. 12.

2.5 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

a) L'implantation des bâtiments sur l'alignement de façade antérieur existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n'existe, le bâtiment a un recul avant de 3,00 mètres au minimum à 6,00 mètres au maximum.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

b) La toiture d'un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés.

La saillie à la corniche (sans la gouttière) est d'au maximum 0,10 mètre et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

Les étages en retrait sont interdits.

c) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que

- » la surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale;
- » la surface de la façade de l'annexe soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue);
- » les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soient observées;
- » l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche ou l'acrotère de la construction principale.

Les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées.

d) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 29.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

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

e) Les fenêtres d'une largeur supérieure à 0,80 mètre sont obligatoirement à deux battants au moins ou subdivisées. L'élément de subdivision a une largeur minimale de 0,06 mètre.

Les châssis des fenêtres sont blancs ou bruns, les couleurs métalliques ou de teinte vive sont interdites.

- f) Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits pour toute construction.
- g) Pour les « bâtiments protégés » et « gabarits protégés », dépassant la profondeur maximale (Art. 2.4.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies:
- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit protégé ;
 - » un changement d'affectation n'est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.

Art. 3 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]

3.1 Affectation et nombre de logements

a) Le quartier existant « zone mixte rurale » est principalement destiné aux maisons d'habitation unifamiliales, aux exploitations agricoles et similaires ainsi qu'aux affectations ayant un lien direct avec une exploitation agricole ou similaire.

b) Dans les maisons d'habitation unifamiliales sont également admises :

- » les activités liées à l'exercice d'une profession libérale d'un résident-occupant sur une surface maximale de 50 m².

c) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les exploitations agricoles et similaires ainsi que les centres équestres. ;
- » les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 50 m² par exploitation ;
- » les activités de loisirs, de récréation et d'hébergement directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec au maximum 4 chambres par exploitation ;
- » les constructions et les établissements d'intérêt général.

d) Les crèches y sont interdites.

3.1.1 Nombre de logements

a) Seules sont autorisées les maisons unifamiliales à 1 logement plus 1 logement intégré au maximum.

b) Le logement intégré peut avoir une surface exploitable nette maximum équivalente à un tiers de la surface exploitable nette de la maison unifamiliale, avec au moins 20 m².

c) À l'exception des activités d'hébergement visées par l'Art. 3.1 c), toute chambre individuelle en location est à considérer comme unité de logement à part entière. Celles-ci doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité, fixés par le règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

3.2 Agencement et largeur des constructions

Les maisons situées dans cette zone peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum trois unités.

3.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 25.

3.3.1 Recul avant

Les bâtiments ont un recul avant de 3,00 mètres au minimum à 6,00 mètres au maximum. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres, voir Art. 19.

3.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres. Si un bâtiment sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où un bâtiment existant sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

3.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 6,00 mètres.

3.3.4 Dérogation

Par dérogation à ce qui précède, les dépendances agricoles ont des reculs avant, latéraux et arrière d'au moins 3,00 mètres ou sont accolées à des constructions existantes.

Une dérogation pour les bâtiments et les dépendances agricoles peut être accordée ou imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

3.4 Gabarit des constructions principales

3.4.1 Profondeur

Les maisons d'habitation unifamiliales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres. Au rez-de-chaussée et du côté arrière la profondeur peut atteindre 15,50 mètres au maximum, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire, si les marges de reculement sont respectées.

En cas d'implantation d'un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenante du côté postérieur de 3,50 mètres au maximum.

Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus

3.4.2 Largeur des constructions

Les maisons d'habitation unifamiliales ont une largeur au front de rue minimale de 8,00 mètres à l'exception des maisons mitoyennes, qui peuvent avoir une largeur minimale de 7,00 mètres.

Les largeurs minimales peuvent être diminuées s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

3.4.3 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée, et un niveau souterrain au maximum. Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier niveau plein.

3.4.4 Hauteur

La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder :

- » 6,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère et
- » 10,50 mètres au faîte.

La hauteur maximale des dépendances agricoles ne peut pas excéder :

- » 7,50 mètres à la corniche et
- » 11,00 mètres au faîte.

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum 1,00 mètre).

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 28. La hauteur des dépendances comme p.ex. garage, abri de jardin, véranda, est définie dans les Art. 18, Art. 19 et Art. 20.

3.4.5 Toitures et façades

a) La toiture d'un bâtiment peut être

- » à deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 35 et 45 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui 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 en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 16.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 15.

c) Les façades sont à réaliser en utilisant les matériaux et couleurs traditionnels de la région. 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 ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

d) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale et doivent être aménagées d'une manière harmonieuse.

e) Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, fait l'objet d'une autorisation de construire préalable selon les dispositions de l'Art. 12.

3.5 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

a) L'implantation des bâtiments sur l'alignement de façade antérieur existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n'existe, le bâtiment a un recul avant de 3,00 mètres au minimum à 6,00 mètres au maximum.

Une dérogation peut être imposée ou autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

b) La toiture d'un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés.

La saillie à la corniche (sans la gouttière) est d'au maximum 0,10 mètre et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

Les étages en retrait sont interdits.

c) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que

- » la surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale;
- » la surface de la façade de l'annexe soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue);
- » les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soient observées;
- » l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche ou l'acrotère de la construction principale.

Les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées.

d) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 29.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

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

e) Les fenêtres d'une largeur supérieure à 0,80 mètre sont obligatoirement à deux battants au moins ou subdivisées. L'élément de subdivision a une largeur minimale de 0,06 mètre.

Les châssis des fenêtres sont blancs ou bruns, les couleurs métalliques ou de teinte vive sont interdites.

f) Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits pour toute construction.

g) Pour les « bâtiments protégés » et « gabarits protégés », dépassant la profondeur maximale (Art. 3.4.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit protégé ;
- » un changement d'affectation n'est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.

Art. 4 PAP QE – Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1]

4.1 Affectation

a) Le quartier existant « zone d'activités économiques communale – type 1 » est destiné aux activités à caractère artisanal ainsi qu'aux activités ayant un lien direct avec une exploitation artisanale.

b) Complémentairement à l'activité principale d'une exploitation artisanale, y sont également admis :

- » un logement de service à l'usage du personnel par exploitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière ;
- » le commerce de détail, limité à 150 m² de surface de vente par exploitation, sous condition que le commerce a un lien direct avec l'exploitation ;
- » les services administratifs ou professionnels ;
- » le stockage de marchandises ou de matériaux.

c) Une ou plusieurs dépendances ayant un lien direct avec l'exploitation artisanale peuvent être construites dans les marges de reculement latérales et arrière du bâtiment principal.

d) Les logements de services sont à intégrer dans le corps même du bâtiment principal.

4.2 Marges de reculement

a) Les marges de reculement des bâtiments sont définies comme suit :

- » le recul avant est d'au moins 6,00 mètres ;
- » les bâtiments peuvent être accolés aux constructions existantes ou le recul latéral est d'au moins 5,00 mètres ;
- » le recul arrière est d'au moins 15,00 mètres.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 25

b) Les dépendances visées par l'Art. 4.1 c) doivent avoir un recul minimal de 5,0 mètres sur les limites de la parcelle.

4.2.1 Dérogation

Une dérogation pour les bâtiments et les dépendances visées par l'Art. 4.1 c) peut être accordée ou imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, les reculs existants peuvent être maintenus.

4.3 Gabarit des constructions principales

4.3.1 Emprise au sol des constructions

Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des construction(s) (au niveau du terrain naturel) et la surface de la parcelle située à l'intérieur d'une zone destinée à être urbanisée dans le PAG est de 0,75 au maximum.

4.3.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée, et un niveau souterrain au maximum. Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier niveau plein.

4.3.3 Hauteur

La hauteur maximale d'un bâtiment principal ou d'une dépendance ne peut pas excéder :

- » 6,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère et
- » 10,50 mètres au faîte.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 28.

4.3.4 Toitures et façades

a) La toiture d'un bâtiment principal ou d'une dépendance peut être

- » à deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 35 et 45 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites.

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

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 13.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 15.

c) Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, fait l'objet d'une autorisation de bâtir préalable (voir Art. 12).

4.4 Espaces libres

Une surface égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle doit être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces doivent se trouver de préférence dans les marges de reculement. Elles ne peuvent, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.

Art. 5 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

Le quartier existant « zone de jardins familiaux » est destiné à la culture jardinière et à la détente.

Toutes les constructions sont interdites, à l'exception des abris de jardins et constructions similaires selon l'Art. 20 ainsi que des aménagements prévus dans les Art. 22, Art. 23 et Art. 24.

Art. 6 PAP QE – Zone 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. Y sont admis des logements de service.

Les reculs entre les constructions et les limites latérales et postérieures sont d'au moins 3,00 mètres. Les bâtiments peuvent être accolés à des constructions existantes.

Les constructions ont au maximum trois niveaux pleins.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- » 8,00 mètres à la corniche,
- » 9,00 mètres à l'acrotère et
- » 11,50 mètres au faitage.

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

Les toitures ont une forme libre.

6.1.1 Dérogations

Une dérogation peut être accordée ou imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, les reculs existants peuvent être maintenus.

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables aux PAP « quartier existant » suivants :

- » PAP QE – Zone d'habitation [HAB-1],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- » PAP QE – Zone d'activités économiques communale – type 1 [ECO-c1],
- » PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Art. 7 Crèches et structures d'accueil pour enfants

Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les PAP QE suivants, sous condition que les fonds concernés dispose d'un accès direct à une route nationale ou un chemin repris :

- » PAP QE – Zone d'habitation [HAB-1] et
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v].

L'espace libre privatif des crèches doit être situé sur les fonds propres, être directement accessible depuis la crèche et respecter tous les règlements en la matière.

Les dossiers de la demande d'autorisation de construire doivent détailler le calcul et la localisation de l'espace libre nécessaire et délimiter les emplacements de stationnement requis par le Plan d'Aménagement Général (PAG).

Art. 8 Changement d'affectation et constructions existantes

Les autorisations de construire délivrées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite gardent leur validité.

8.1 Changement d'affectation

Tout changement d'affectation est soumis à une autorisation du bourgmestre. Une telle autorisation est soumise aux prescriptions du PAP QE applicable.

Ceci vaut notamment pour le changement d'affectation d'une construction existante non-dédiée à des fins d'habitation en tant que logements et pour l'augmentation du nombre de logements et / ou de la surface exploitable dans le cadre d'une transformation et / ou extension d'une construction existante.

8.2 Constructions existantes

Les logements, exploitations, commerces et services existants et dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'un bâtiment existant dont les prescriptions ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux affectations dûment autorisées.

Art. 9 Lotissement de terrains

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.

Lors de la demande d'autorisation de lotissement, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement.

Un lotissement de terrains ne peut pas prévoir des maisons groupées en bande de plus de quatre unités.

Art. 10 Cession de terrains

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, le Bourgmestre peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux accessoires de voirie.

Art. 11 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faite d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.

Un dépassement de 0,25 mètre de l'isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé, à condition de garantir un espace de circulation suffisant, et ce, sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

Art. 12 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

Les panneaux solaires en façade sont soumis aux prescriptions de l'Art. 17.

12.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

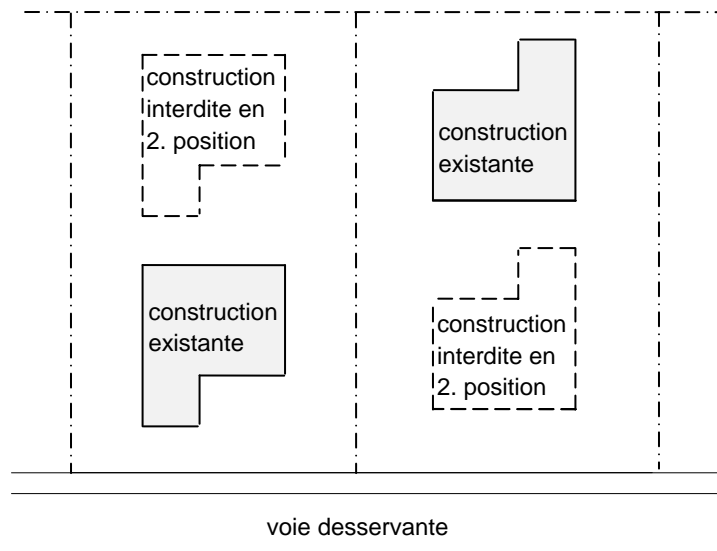
Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

- » Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.
- » La surface totale maximale des panneaux solaires par versant, est limitée à 70%.
- » Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Art. 13 Construction principale en deuxième position

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

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



Art. 14 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

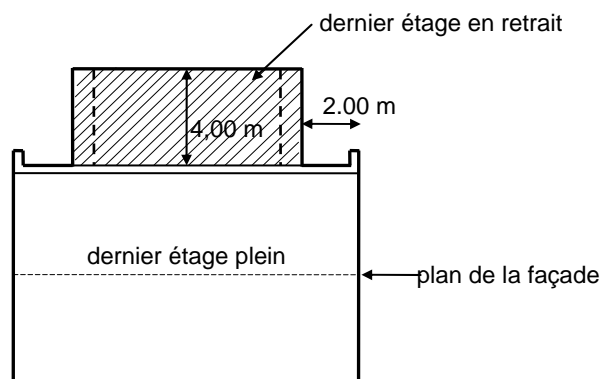
Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante, ou le cas échéant, le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel. Ils peuvent dépasser cette cote de 1,00 mètre au maximum et être inférieure à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

Ces dernières dimensions peuvent, exceptionnellement, être augmentées pour des raisons urbanistiques, topographiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

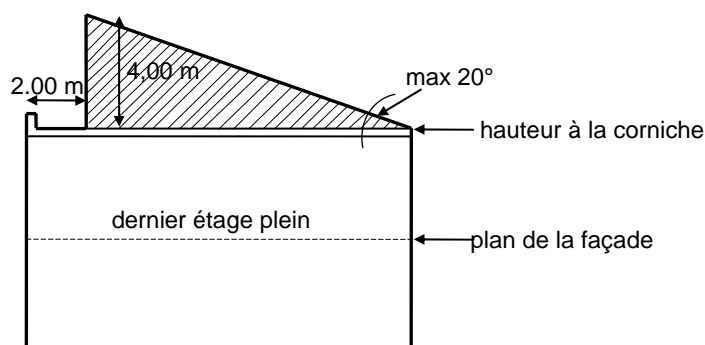
Lorsque la cote du rez-de-chaussée respectivement du rez-de-jardin n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

Art. 15 Étage supérieur en retrait

Toiture plate



Toiture à un versant



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

Le retrait a au moins 2,00 mètres, mesuré à partir du plan de la façade respective, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction ou implanté en limite de parcelle.

Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade. Une toiture-terrasse en limite doit avoir obligatoirement une séparation sur la limite de la propriété d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Art. 16 Ouvertures dans la toiture

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

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

La corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum.

16.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

Y sont autorisées les lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires. Les loggias sont interdites dans les façades donnant sur rue.

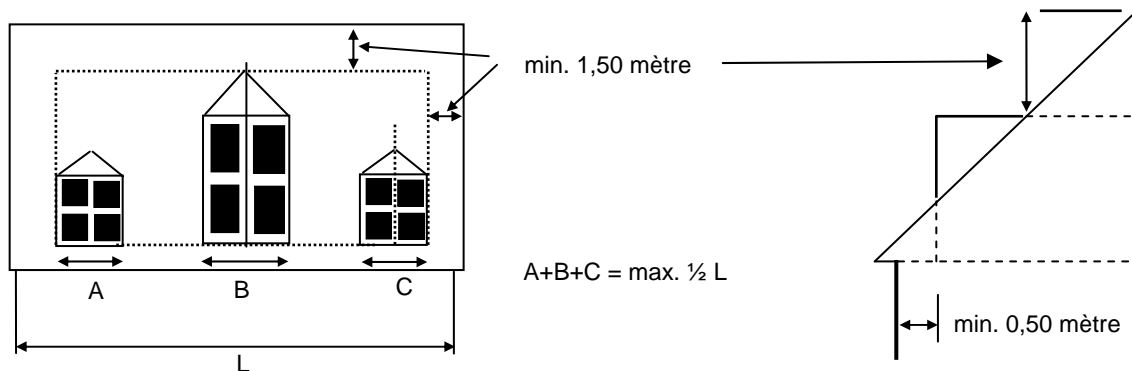
Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.

La largeur d'une ouverture ne dépasse pas 1,50 mètre. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée.

La corniche ne peut pas être interrompue sur toute la longueur de la façade.

Les lucarnes doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

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

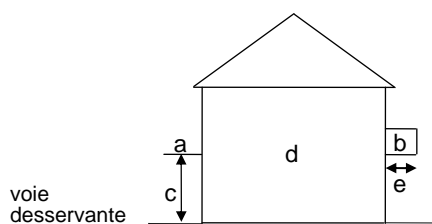


Art. 17 Saillies sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, enseignes publicitaires et éclairages.

Les saillies définies ci-dessus peuvent être autorisées sous les conditions suivantes:

- Les escaliers extérieurs, rampes et balcons peuvent avoir une saillie maximale de 1,20 mètre.
- Les saillies des corniches principales sont définies dans les PAP QE spécifiques.
- Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
- Les balcons sur la façade donnant sur rue, sur les façades latérales ou faisant saillie sur le domaine public sont interdits.



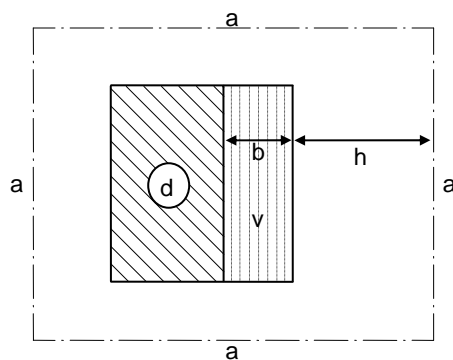
- avant-toit, enseigne etc.
- balcon
- hauteur min : 3,00 mètres
- construction principale
- profondeur max : 1,20 mètres

- e) Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés, ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,20 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles doivent se trouver à au moins 3,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir et garantir 1,00 mètre de retrait vis-à-vis de la bordure du trottoir. Elles doivent respecter un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée.
- f) Les panneaux solaires doivent être posés à plat sur la façade, avec une saillie maximale de 0,35 mètre.

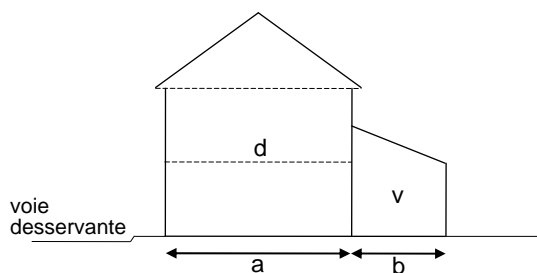
Art. 18 Véranda et construction similaire

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée du côté arrière. Elle a une profondeur maximale de 6,00 mètres et est accolée à la construction principale. La hauteur maximale est de 3,50 mètre et ne peut dépasser la corniche du bâtiment principal.

Au moins deux tiers des parois extérieures de la véranda, non mitoyennes, sont translucides ou transparentes et les parois en limite de la parcelle (constructions jumelées ou en bande) sont exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 mètres. Les toitures peuvent être non translucides et non transparentes. L'aménagement en toiture-terrasse est interdit.



- a) limite de propriété
- b) profondeur max
- d) construction principale
- h) recul min.
- v) véranda



- a) profondeur max.
- b) profondeur max au rez-de-chaussée
- d) construction principale
- v) véranda

Art. 19 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

19.1 Généralités

a) Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l'article 8 de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

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

c) Des emplacements de stationnement à ciel libre sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales. Les emplacements dans le recul arrière sont soumis aux dispositions de l'article 19.2 c).

d) La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour le bâtiment principal. La largeur maximale d'une porte de garage est de 5,0 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée.

e) Au moins deux tiers des emplacements de stationnement des maisons d'habitation plurifamiliales sont à aménager à l'intérieur du bâtiment principal, y compris le sous-sol.

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

g) Les emplacements de stationnement doivent répondre aux critères suivants :

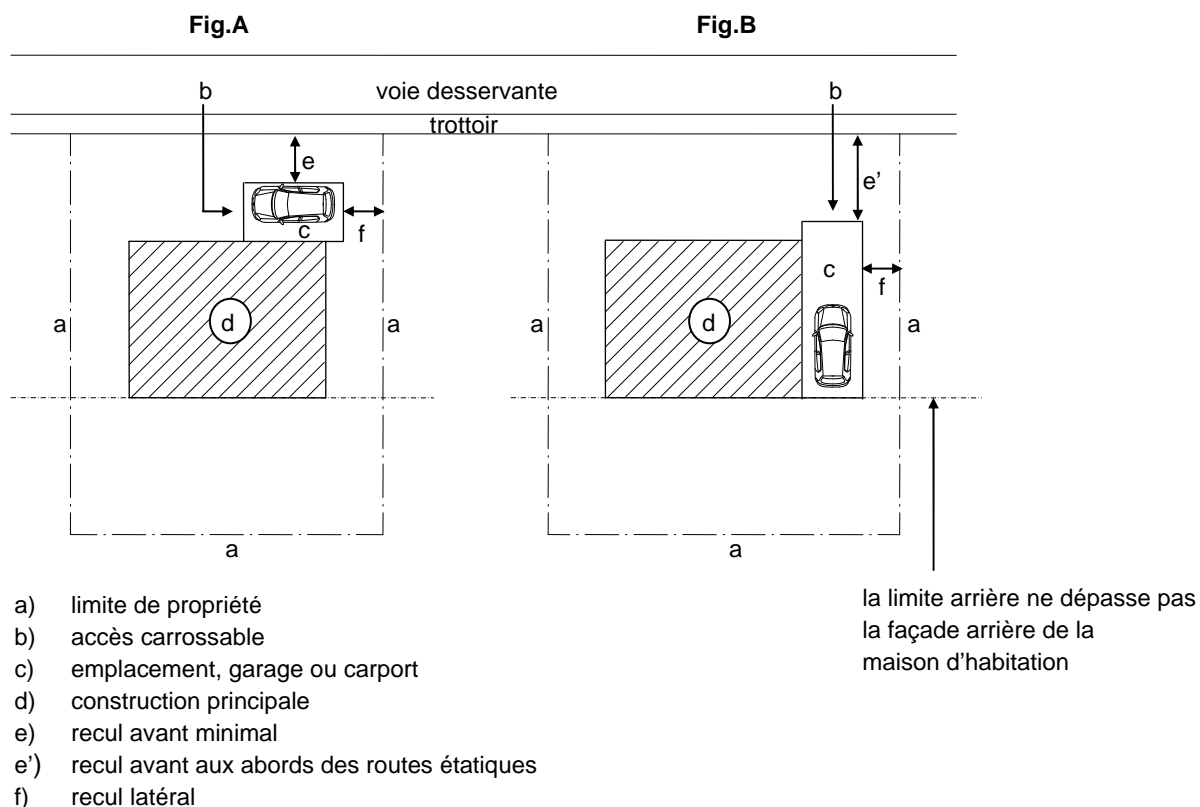
- » Un emplacement de stationnement perpendiculaire à l'aire de manœuvre doit avoir au moins une profondeur de 5,00 mètres, une largeur de 2,50 mètres et une hauteur libre de 2,00 mètres. L'aire de manœuvre entre deux emplacements doit avoir au moins 6,00 mètres. Une largeur minimum de 2,50 mètres doit être garantie entre un ou deux piliers.
- » Un emplacement de stationnement parallèle à l'aire de manœuvre doit avoir au moins une profondeur de 6,00 mètres, une largeur de 2,80 mètres et une hauteur libre de 2,00 mètres s'il est le long d'un mur et une largeur de 2,50 mètres s'il n'y a pas de mur.
- » Un emplacement de stationnement à 45 degrés par rapport à l'aire de manœuvre doit avoir au moins une profondeur de 5,00 mètres, une largeur de 2,50 mètres et une hauteur libre de 2,00 mètres. L'aire de manœuvre entre deux emplacements doit avoir au moins 3,00 mètres. Une largeur minimum de 2,50 mètres doit être garantie entre un ou deux piliers.
- » Un emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite doit avoir au moins une largeur de 3,50 mètres.
- » Un emplacement de stationnement dans un park-lift doit avoir au moins une profondeur de 5,00 mètres, une largeur de 2,50 mètres, une hauteur supérieure de 1,60 mètre et une hauteur inférieure de 1,80 mètre.

Sur demande du bourgmestre, la faisabilité technique de l'accès aux emplacements de stationnement est à démontrer sur les plans à l'appui d'une demande d'autorisation de construire.

h) Sur les plans de construction d'une demande d'autorisation de construire pour une maison d'habitation plurifamiliale, tous les emplacements de stationnement minimaux requis selon le présent article, doivent clairement être liés aux unités de logement ou aux locaux des autres affectations autorisées. Ces emplacements de stationnement ne peuvent pas être loués ou vendus séparément de l'unité à laquelle ils sont liés.

19.2 Garage ou car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L'aménagement d'emplacements sous forme de garage ou de car-port en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article et des dimensions définies dans l'Art. 19.3.



a) Un car-port peut être aménagé dans le recul avant (voir **Fig. A**) des constructions isolées, jumelées ou groupées en bande, si la construction en question ne dispose pas de garage à l'intérieur du gabarit du bâtiment principal et si l'aménagement d'emplacements de stationnement est impossible dans le recul latéral, en respectant les conditions suivantes :

1. la construction peut se faire avec sans recul latéral (f), à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 2,50 mètres ; si cette hauteur maximale est dépassée, le recul latéral est de 2,00 mètres au minimum ;
2. si l'accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l'Etat ;
3. si l'accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d'au moins 2,00 mètres de l'abord de la voie desservante (e) est à observer,
4. la construction peut accueillir au maximum deux emplacements de stationnement et doit être ouvert sur tous les côtés non accolés à la construction principale.

b) Un car-port ou garage peut être autorisé dans le recul latéral (voir **Fig. B**), en respectant les conditions suivantes :

1. pour les garages : la construction doit se faire de part et d'autre des deux propriétés voisines et avec l'accord du voisin ou avec un recul latéral (f) d'au moins 2,50 mètres de la limite de propriété;
2. un car-port peut être implanté sans recul latéral, à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 2,50 mètres et que la construction est ouverte sur tous les côtés non accolés à la construction principale ;
3. la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l'Etat ;
4. la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la maison d'habitation.

c) Dans le recul arrière, des emplacements de stationnement à ciel libre et / ou des car-ports peuvent être autorisés, sous respect des conditions suivantes :

- » la construction en question ne dispose pas de garage à l'intérieur du gabarit du bâtiment principal ;
- » l'aménagement des emplacements de stationnement requis est impossible dans le recul latéral et / ou avant ;
- » le nombre d'emplacements aménagés dans le recul arrière ne peut pas dépasser le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis ;
- » le taux de scellement nécessaire à l'aménagement des emplacements et de l'accès y relatif ne peut pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle ;
- » un seul accès aux emplacements peut être aménagé, avec une largeur minimale de 3,00 mètres et un recul minimal de 1,00 mètre de la limite de la propriété ;
- » les emplacements de stationnement ou car-ports observent un recul d'au moins 6,00 mètres de la limite arrière et d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale de la parcelle ; exceptionnellement un car-port peut être accolé à un garage ou car-port existant sur le terrain voisin.

19.3 Dimensions des garages et car-ports

Car-ports

a) La hauteur maximale totale des car-ports est de 3,00 mètres. Les car-ports ont une toiture plate ou légèrement inclinée et sont ouverts sur au moins deux côtés.

Garages

a) Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit du bâtiment principal, la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est de 3,00 mètres au maximum. La hauteur maximale au faîte est de 6,00 mètres au maximum.

b) La toiture d'un garage a une forme libre. La toiture d'un garage accolé au bâtiment principal peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales.

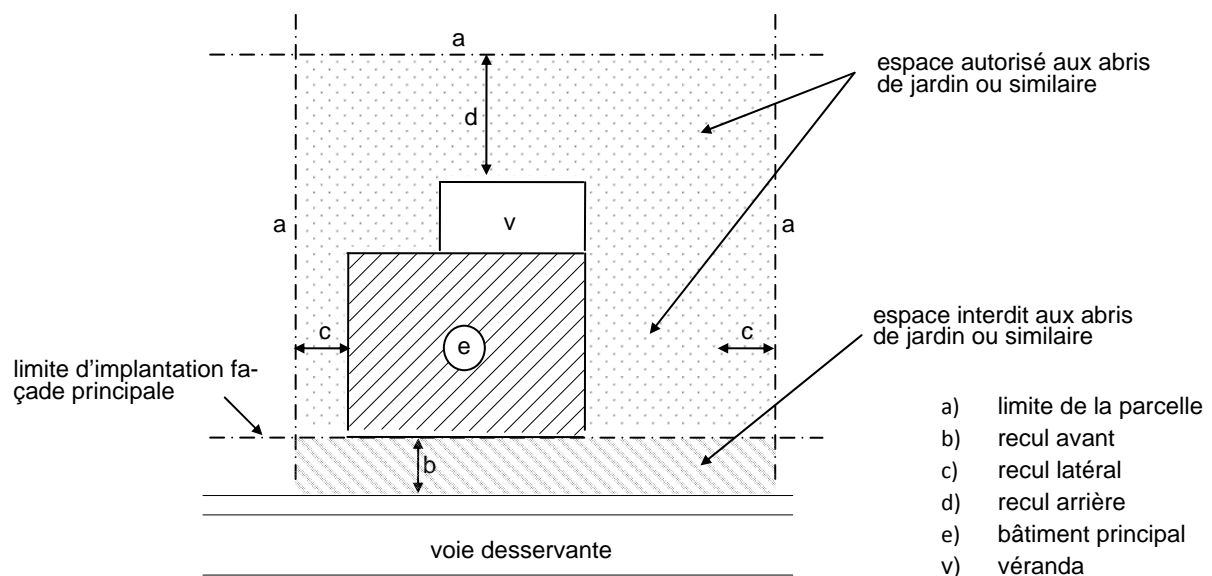
c) Un changement d'affectation ultérieure à des fins d'habitation est interdit.

d) Des garages ou car-ports accolés à un garage ou car-port doivent former une unité harmonieuse.

Art. 20 Abris de jardin et construction similaire

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16,00 m² peut être autorisé. L'abri de jardin ne peut pas être implanté dans le recul avant. Il doit avoir un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.

La hauteur à la corniche ne doit pas excéder 2,20 mètres et la hauteur totale ne doit pas excéder 3,50 mètres. Les abris de jardins à toiture plate ne doivent en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre le niveau du terrain naturel et le faîte, respectivement la corniche.



Les abris de jardin doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

En plus d'un abri de jardin, sont autorisées:

- » une petite serre – érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifée à plus de 2,00 mètres des limites de la parcelle et de 3,00 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,0 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- » une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés à plus de 3,00 mètres des propriétés voisines, avec une surface maximale de 8,00 m², et
- » une piscine ou aménagement similaire et non couvert ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, et dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle ; sous condition que leurs équipements techniques soient intégrés dans le gabarit du bâtiment principal ou enterrés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Les abris de jardin ou autres dépendances visés 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. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une terrasse est interdit.

Art. 21 Équipements techniques fixes

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale. Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Art. 22 Espaces libres et jardins privés

Les marges de reculement imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances visées par les Art. 19 et Art. 20.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses, peuvent être exécutés en dur et de préférence à l'aide d'un matériel perméable. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.

Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle et sont soumises à l'autorisation préalable du bourgmestre.

22.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour les secteurs protégés de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes :

- » l'aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente ;
- » les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire ;
- » les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits ;
- » le recul avant peut être végétalisé par une pelouse avec arbres et buissons isolés d'espèces indigènes ;
- » la construction d'abris de jardin, de cache-poubelles ou de car-port est interdite ;
- » par dérogation à l'article Art. 24, le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seules sont autorisées les murets d'une hauteur maximale de 0,5 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

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

Art. 23 Travaux de déblai et remblai

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 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite postérieure est autorisé. Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

Art. 24 Clôtures, murs de soutènement

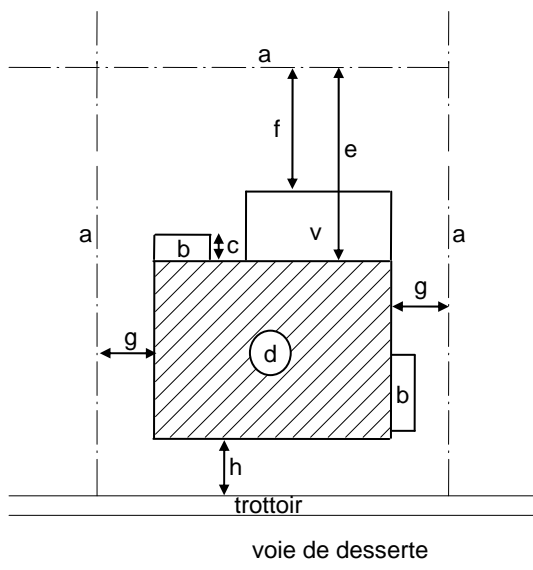
- a) Tous les murs et clôtures implantés en limite de propriété ainsi que tous les murs de soutènement doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
- c) Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
- d) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées (mur, clôture ou haie) jusqu'à une hauteur maximale de 1,90 mètre. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,30 mètre.
- e) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.
- f) Les portails érigés sur les accès carrossables des maisons d'habitation doivent avoir un recul minimal de 3,00 mètre par rapport au domaine public.
- g) 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 1,50 mètre est à respecter.
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.
- h) Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Chapitre 3 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Art. 25 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l'exception de garage ou car-port, d'un fond destiné à être maintenu entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et postérieures du fond et la construction projetée, d'autre part.

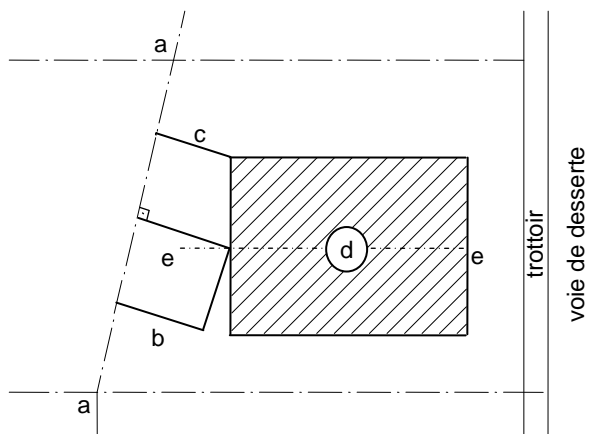
Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres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



- a) limite de propriété
- b) saillie (balcon, terrasse, rampe,...)
- c) profondeur de la saillie
- d) construction principale
- e) recul postérieur construction principale
- f) recul postérieur véranda
- g) recul latéral
- h) recul antérieure
- v) véranda

Art. 26 Façade oblique

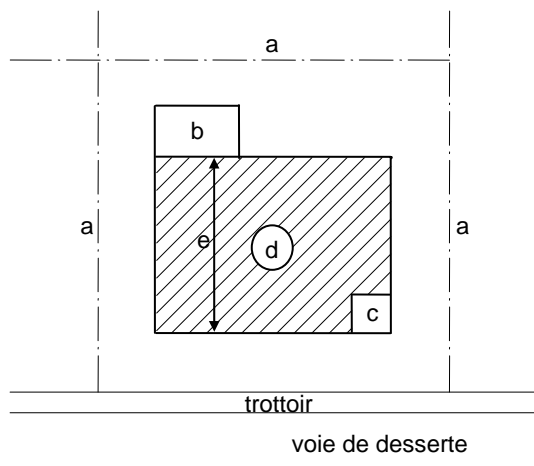
Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété et qu'un recul latéral est à observer, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 0,50 mètre.



- a) limite de propriété
- b) recul des constructions à mesurer perpendiculairement
- c) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété
- d) construction principale
- e) axe de symétrie du bâtiment

Art. 27 Profondeur des constructions

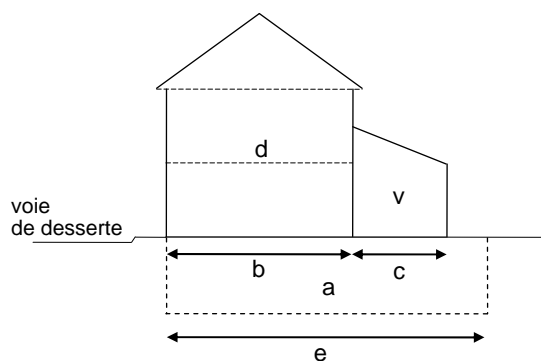
La profondeur des constructions est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.



- a) limite de propriété
- b) balcon
- c) seuil
- d) construction principale
- e) profondeur du bâtiment

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

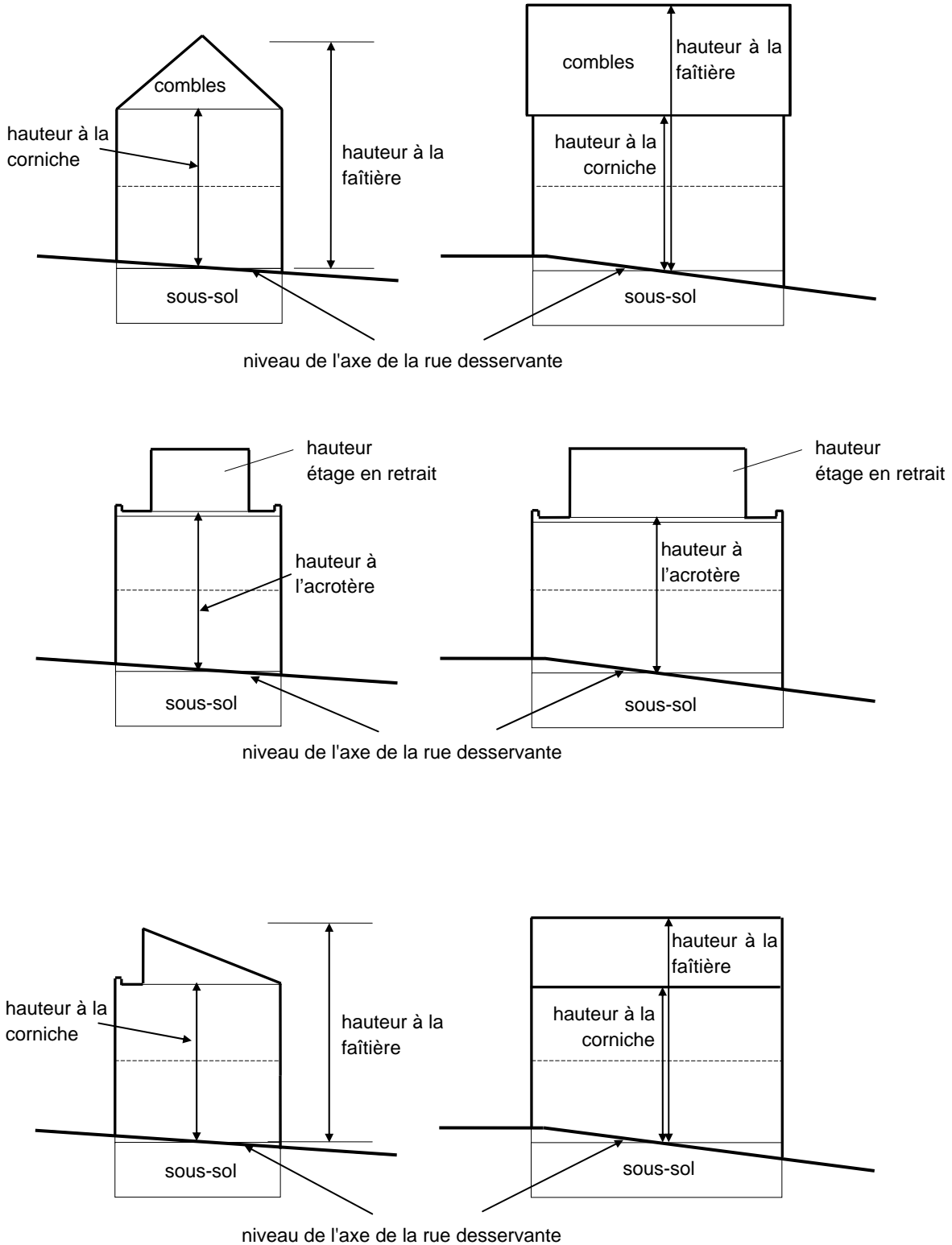
La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.



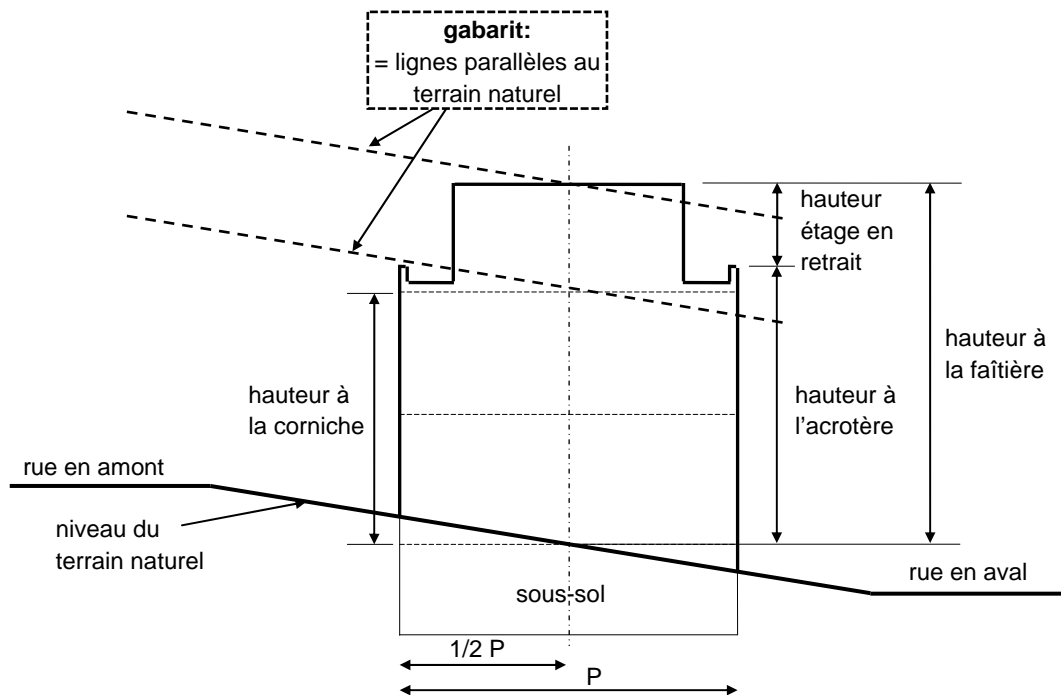
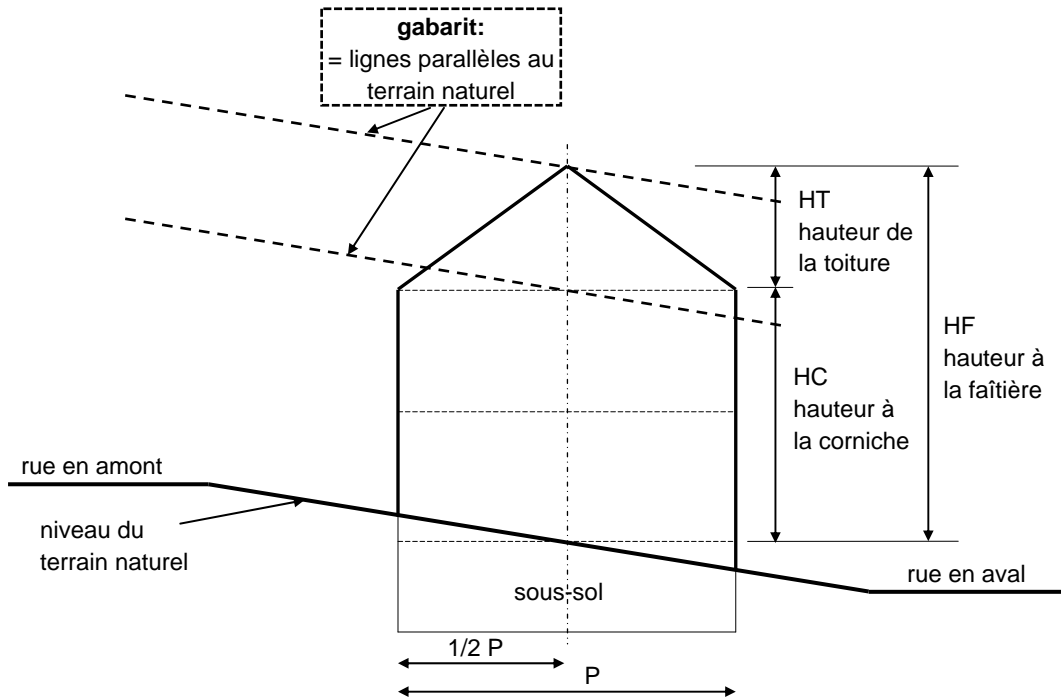
- a) sous-sol
- b) profondeur max.
- c) profondeur max. au rez-de-chaussée
- d) construction principale
- e) profondeur max. du sous-sol

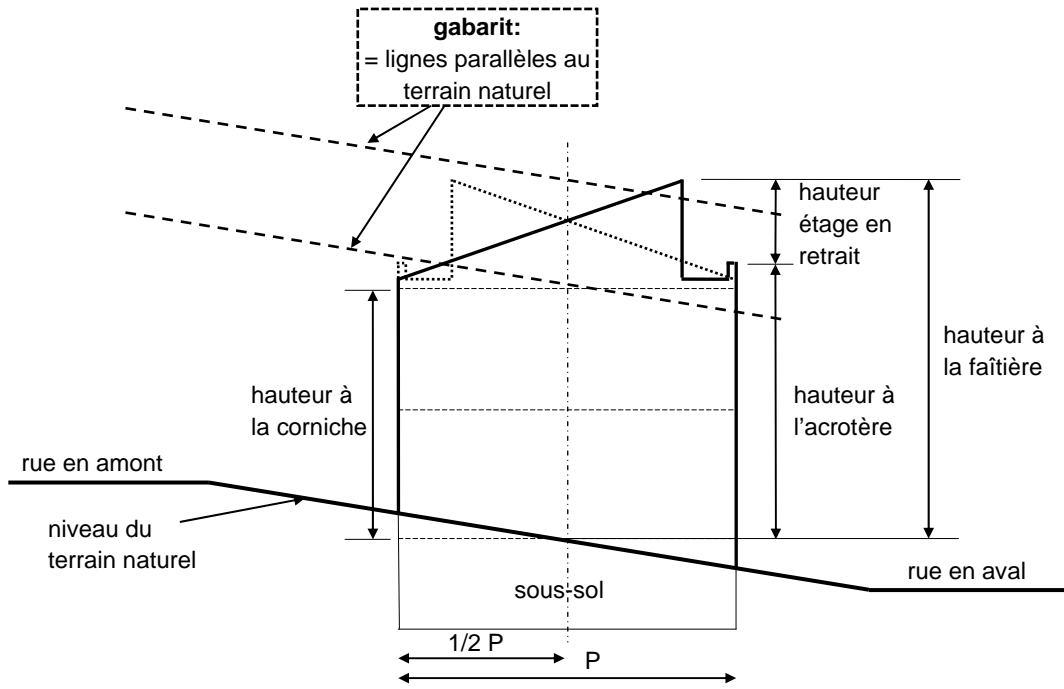
Art. 28 Hauteur des bâtiments et construction

a) Pour les bâtiments et constructions situés sur un terrain en pente inférieure à 15%, la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante, pour les constructions agricoles, non adjacentes à la voie desservante, par rapport au terrain naturel.



b) Pour les bâtiments et constructions situés sur un terrain en forte pente, supérieure à 15%, les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.





Chapitre 4 Annexes

Art. 29 Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

29.1 Façades

blanc cassé	ocre
S 0502-Y	S 0510-Y10R
S 0502-Y50R	S 0510-Y20R
S 0502-Y50R	S 0510-Y30R
S 0502-Y50R	S 0515-Y20R
S 0505-Y10R	S 1010-Y10R
S 0505-Y20R	S 1010-Y20R
S 0505-Y30R	S 1010-Y20R
S 0505-Y40R	S 1015-Y10R
S 0603-G80Y	S 1015-Y20R
S 0804-G60Y	S 1015-Y20R
S 0804-Y30R	S 1015-Y40R
S 1000-N	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
S 1005-Y40R	
S 1005-Y50R	
S 1005-Y60R	
S 1005-Y70R	

beige
S 0505-Y20R
S 0507-Y40R
S 0804-Y50R
S 0907-Y10R
S 1005-Y10R
S 1005-Y20R
S 1010-Y10R
S 1010-Y40R
S 1510-G90Y
S 1510-Y10R
S 1510-Y20R
S 1510-Y30R
S 1510-Y40R
S 2005-Y10R
S 2005-Y10R
S 2005-Y40R
S 2010-Y20R
S 2010-Y30R
S 2010-Y30R
S 2010-Y40R
S 3010-Y40R
S 3010-Y40R

gris chaud
S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-Y50R
S 2005-G40Y
S 2005-G90Y
S 3005-Y20R

rouge
S 0510-Y80R
S 0907-Y50R
S 1010-Y50R
S 1010-Y60R
S 1020-Y50R
S 1020-Y70R
S 1510-Y50R
S 1510-Y60R
S 1515-Y40R
S 2010-Y40R
S 2010-Y60R
S 2020-Y60R
S 2030-Y70R
S 3010-Y50R
S 3020-Y60R
S 3020-Y70R
S3010-Y50R

gris froid
S 1000-N
S 1502-G50Y
S 2002-Y
S 2502-Y
S 2502-Y
S 3000-N

bleu
S 0502-B50G
S 1010-B
S 1010-R80B
S 1010-R80B
S 1510-R80B
S 1510-R80B
S 2002-G50Y
S 3005-R80B

vert
S 1010-Y
S 1510-G90Y
S 1515-G90Y
S 2005-G60Y
S 2005-G90Y
S 2005-Y10R
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y
S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y

29.2 Socles et encadrements

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

Art. 30 Glossaire

Acrotère²	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie²	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire²	On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Auvent²	On entend par auvent, un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.
Avant-corps²	On entend par avant-corps, un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètre
Balcon²	On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Car-port²	On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.
Changement (du mode) d'affectation⁵	Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.
Clôture²	On entend par clôture, toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures : – les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles), – les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs), – les clôtures végétales (p.ex. haies).
Coefficient d'occupation du sol [COS]¹	On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
Coefficient d'utilisation du sol [CUS]¹	On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.
Coefficient de scellement du sol [CSS]¹	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
Comble²	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
Construction²	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Cote de niveau²	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Densité de logement [DL]¹	On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.
Dépendance²	On entend par dépendance, tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
Dépendance agricole	On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.
Domaine public⁵	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Enseigne⁵	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.
Étage en retrait²	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/Faitage²	On entend par faite ou faitage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
Hauteur à l'acrotère²	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à la corniche²	On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur du socle²	On entend par hauteur du socle, la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Ilot²	On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible²	On entend par limite de surface constructible, soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Logement²	On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Logement de type collectif²	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré²	On entend par logement intégré, un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.
Loggia²	On entend par loggia, un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Lot²	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Lotissement³	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
Lucarne	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
Maison bi-familiale²	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande²	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée²	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison plurifamiliale²	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale²	On entend par maison unifamiliale, une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.
Niveau⁵	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol²	Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.
Niveau fini du plancher⁵	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau fini sous dalle⁵	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.
Niveau naturel du terrain²	On entend par niveau naturel du terrain, le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
Niveau plein²	On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Nombre d'étages²	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux²	On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
Parcelle²	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction²	On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.
Recul²	Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable⁵	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie⁵	Élément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
Studio⁵	Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.
Surface construite brute¹	On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
Surface d'emprise au sol¹	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.
Surface de vente¹	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.
Surface habitable nette⁵	Surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00m. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00m et 2,00m ne sont pris en compte qu'à 50%.

Surface hors œuvre¹	<p>Est à considérer comme surface hors œuvre, 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.</p> <p>En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.</p>
Surface non aménageable¹	<p>Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :</p> <p>a. hauteur des locaux :</p> <p>Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p>b. affectation des locaux :</p> <p>Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.</p> <p>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.</p> <p>Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.</p> <p>c. Solidité et géométrie des locaux :</p> <p>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.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
Surface scellée¹	<p>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.</p> <p>Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.</p> <p>Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>
Terrain à bâtir brut¹	<p>On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.</p>
Terrain à bâtir net¹	<p>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.</p>
Terrasse²	<p>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.</p> <p>On distingue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la terrasse accolée à un bâtiment; - la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur; - le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.
Toit à la Mansart	<p>toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.</p>
Transformation d'une construction⁵	<p>Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.</p>
Travaux de remblai et de déblai⁵	<p>Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m³.</p>

Trottoir⁵	Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
Véranda	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
Voie carrossable⁵	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante²	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique²	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

¹ Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

² Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» - Annexe II: Terminologie.

³ Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

⁴ Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

⁵ Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 31 octobre 2012.