

Plan d'Aménagement Particulier (PAP) Quartier Existant (QE)



- PARTIE ECRITE -

Référence ministérielle	18434/80C, 80C/016/2018
Transmission du dossier à la Cellule d'évaluation	15/10/2018
Avis de la Cellule d'évaluation	15/02/2019
Vote du Conseil communal	04/07/2019
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	16/01/2020

Maître d'ouvrage

Administration Communale de Reckange-sur-Mess

83, rue Jean-Pierre Hilger

L-4980 Reckange-sur-Mess

Tél.: +352 37 00 24-1

Fax: +352 37 92 20

E-mail : commune@reckange.lu

Site Internet : www.reckange.lu



Administration communale
de Reckange-sur-Mess

Maître d'œuvre

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L-8303 Capellen

Tél.: + 352 26 39 0-1

Fax: + 352 30 56 09

www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20061687**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rapport rédigé par	KLOCKENBRING Noémie	02/10/2018
Rapport vérifié par	DROUARD Caroline	24/09/2018
Rapport approuvé par	DROUARD Caroline	27/09/2018

Modification(s) du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Remarques réunion ST 06/09/2018	06/09/2018
B	Remarques réunion ST 13/09/2018	13/09/2018
C	Relecture interne 24/09/2018	27/09/2018
D	Relecture interne 01/10/2018	02/10/2018
E	Adaptations suite à avis 02/04/2019	02/04/2019
F	Adaptations suite réunions ST 05/04/2019 et 27/04/2019	16/05/2019
G	Adaptations suite réunions ST 24/05/2019	29/05/2019
H	Adaptations remarques ST 14/06/2019	14/06/2019
I	Adaptations suite approbation MI	27/01/2020



TABLE DES MATIÈRES

CONTENU.....	7
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
DIVISION DU TERRITOIRE	7
CHAMP D'APPLICATION	8
Chapitre 1. Règles applicables par quartier	9
ART. 1 Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »	9
ART. 2 Quartier mixte villageois « QE MIX-v ».....	14
ART. 3 Quartier mixte rural « QE MIX-r »	19
ART. 4 Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP ».....	24
ART. 5 Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-C1 ».....	27
ART. 6 Tableau synoptique	29
Chapitre 2. Règles communes à l'ensemble des quartiers existants.....	31
ART. 7 Implantation des constructions* en seconde position	31
ART. 8 Façade oblique	31
ART. 9 Toitures.....	31
ART. 10 Antennes et récepteurs paraboliques.....	32
ART. 11 Énergies renouvelables.....	33
ART. 12 Aménagement des combles et étages en retrait	33
ART. 13 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement.....	34
ART. 14 Annexes	35
ART. 15 Dépendances	35
ART. 16 Emplacement de stationnement.....	37
ART. 17 Surfaces non scellées.....	37
ART. 18 Aménagement des reculs	37
ART. 19 Travaux de déblai et remblai et murs de soutènement	37
ART. 20 Clôtures*.....	38
ART. 21 Plantations.....	38
ART. 22 Dérogation.....	38
Chapitre 3. Règles particulières pour quartier spécifique « environnement construit »	39
ART. 23 Généralités	39
ART. 24 Toiture	39
ART. 25 Couleurs et matériaux en façade.....	40



ART. 26	Couleurs et matériaux des ouvertures	40
ART. 27	Garde-corps, mains courantes	40
ART. 28	Aménagement des reculs	40
Chapitre 4.	Règles particulières relatives aux éléments à préserver ou à conserver	44
ART. 29	Alignements d'une construction existante à préserver	44
ART. 30	Construction à conserver	44
ART. 31	Petit patrimoine à conserver	45
ART. 32	Gabarit d'une construction existante à préserver	45
ART. 33	Avis préalable	46
ART. 34	Dérogation	46
Chapitre 5.	Définitions communes aux règles du PAP-QE	47



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

Le présent plan d'aménagement particulier « Quartier Existant » (PAP-QE) comprend :

- la présente partie écrite,
- et la partie graphique à l'échelle 1 : 2500 composée de 2 plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisés (PCN) :
 - Plan n°20061687U_LP_PAP_QE_20200128_1
 - Plan n°20061687U_LP_PAP_QE_20200128_2

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PAP-QE exécute le plan d'aménagement général et fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions* et aménagements dans les zones urbanisées.

Ces dispositions sont complétées par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Reckange-sur-Mess.

Le présent règlement est réalisé conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus.

Il est établi en application 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 », et de ses articles 1^{er}, et 5 à 8 inclus.

DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent PAP-QE est établi sur le principe d'un quartier par zone urbanisée du plan d'aménagement général :

- 5 PAP-QE reprenant les zonages réglementaires issus du PAG :
 - a. Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »
 - b. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »
 - c. Quartier mixte rural « QE MIX-r »
 - d. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »
 - e. Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-c1 »
- 1 Quartier spécifique « environnement construit ».

La présente partie écrite est valable et applicable pour tous les PAP-QE ainsi délimités.

Dans l'ensemble de la partie écrite du PAP-QE, seul le texte a une valeur réglementaire, les figures et les tableaux y sont ajoutés à titre indicatif.

Les termes suivis d'un astérisque (*) dans la présente partie écrite correspondent aux termes définis au Chapitre 5 *Définitions communes aux règles du PAP-QE*.



CHAMP D'APPLICATION

Les règles du PAP-QE s'appliquent aux aménagements et aux constructions* nouvelles, aux transformations, aux agrandissements et à la rénovation d'aménagements et de constructions* existantes.

Les constructions*, aménagements et affectations d'immeubles existantes non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisé.



CHAPITRE 1. RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

ART. 1 QUARTIER D’HABITATION 1 « QE HAB-1 »

Prescriptions HAB-1		
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*	Avant	Bande d’alignement Entre 3,00 m et 6,00 m
	Latéral	0,00 m ou 2,00 m min
	Arrière	6,00 m min
	Distances entre les constructions*	4,00 m min
Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale*, jumelée ou en bande de max. 3 logements* Maison plurifamiliale* isolée de max 6 logements*
	Profondeur max des constructions*	14,00 m + 2,00 m en rez-de-chaussée Sous-sol : 16,00 m pour l’unifamilial et 18,00 m pour le bi-familial et le plurifamilial
	Largeur de construction*	7,00 m min pour maison en bande* 7,50 m min pour maison jumelée* 8,00 m min pour maison isolée 7,50 m min et 20,00 m max pour maison plurifamiliale*
Nombre max de niveaux	Niv. pleins hors-sol	2 niveaux pleins
	Niv. /s combles* ou en retrait	1 niveau dans les combles* ou en retrait
	Niv. en sous-sol	2 niveau en sous-sol
Hauteur max des constructions*	Corniche	Comprise entre 6,50 m min et 7,00 m
	Acrotère*	8,00 m 11,00 m en cas de niveau en retrait
Nombre max d’unités de logement* par bâtiment		- 1 par maison unifamiliale* (+ 1 logement intégré*) - 2 par maison bi-familiale* - 6 par maison plurifamiliale*

Le PAP-QE de la zone HAB-1 est subdivisé en deux sous-quartiers :

- « QE HAB-1a »
- « QE HAB-1b ».

ART. 1.1. DESTINATION

Le mode d’utilisation du sol de la zone d’habitation 1, tel que défini dans la partie écrite du plan d’aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP « QE HAB-1 ».

Dans les secteurs « QE HAB-1a », toutes les activités telles que définies dans la partie écrite du PAG sont admises à la condition que les stationnements nécessaires à l’activité soient garantis sur la propriété (parcelles* contiguës appartenant au même propriétaire).

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la propriété même, ils doivent être garantis sur des terrains situés dans un rayon de cent mètres (100,00 m) (hors stationnement public).

Dans les secteurs « QE HAB-1b », seules les constructions* à l’usage d’habitation sont admises.

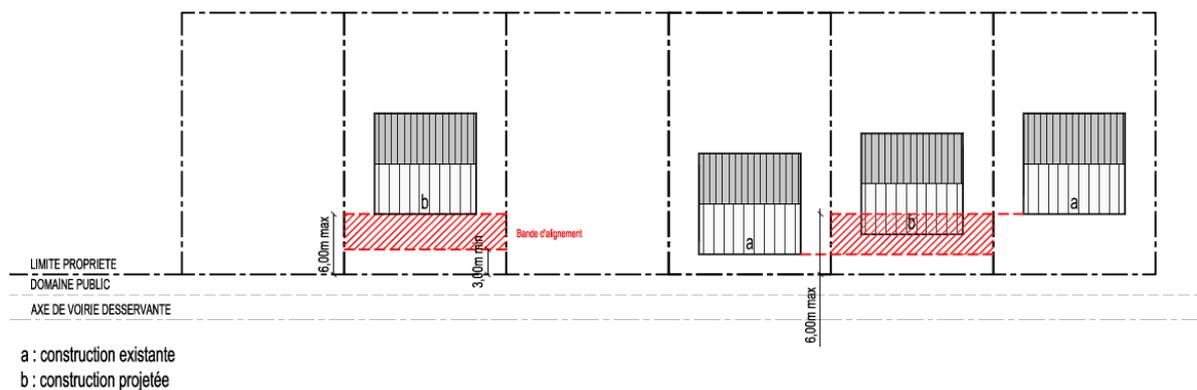


ART. 1.2. REcul DES CONSTRUCTIONS

ART. 1.2.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions* principales doivent être implantées :

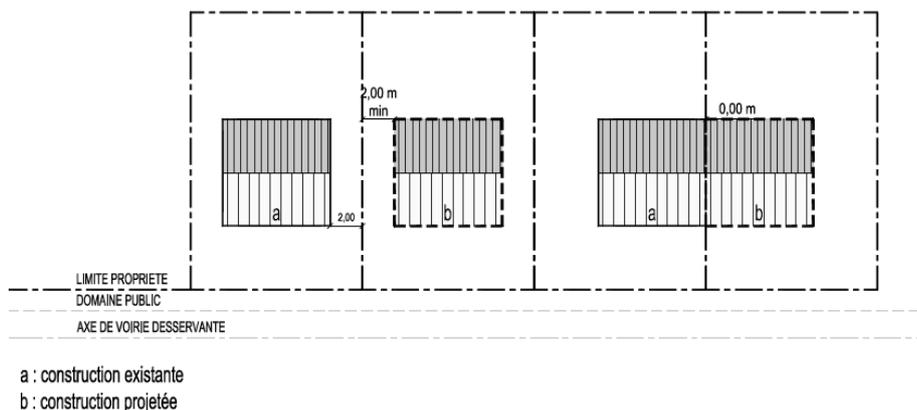
- En respectant un recul de trois mètres (3,00 m) au minimum et de six mètres (6,00 m) au maximum, à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net*, en cas d'absence de construction* sur les parcelles* voisines ou si la bande d'alignement est située au-delà des six mètres (6,00 m) ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions* principales sises sur les parcelles* directement voisines, ou dans l'alignement de la façade avant de la construction* principale sise sur la parcelle* voisine, dans le cas d'une seule parcelle* voisine bâtie.



ART. 1.2.2. REcul LATÉRAL

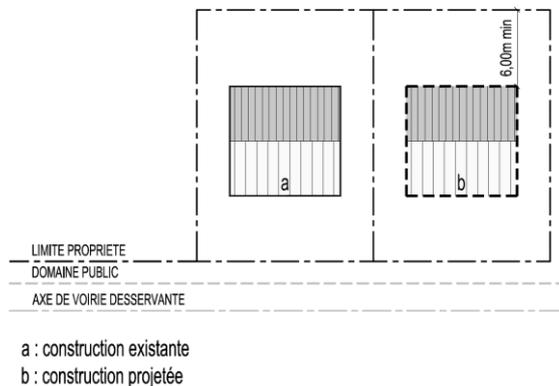
Les constructions* principales doivent être implantées soit :

- en recul* latéral de deux mètres (2,00 m) minimum ;
- en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine, la nouvelle construction* doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0,00 m).



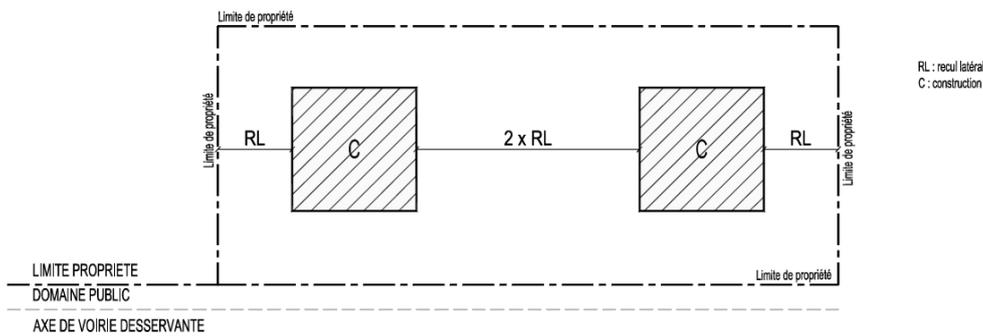
ART. 1.2.3. REcul ARRIÈRE

Les constructions* principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de six mètres (6,00 m) minimum.



ART. 1.2.4. DISTANCE À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions* principales non accolées, sises sur une même parcelle*, est de quatre mètres (4,00 m) minimum. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



ART. 1.3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 1.3.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales* peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les maisons bi-familiales* et plurifamiliales* peuvent être isolées, jumelées, ou en bande.

ART. 1.3.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

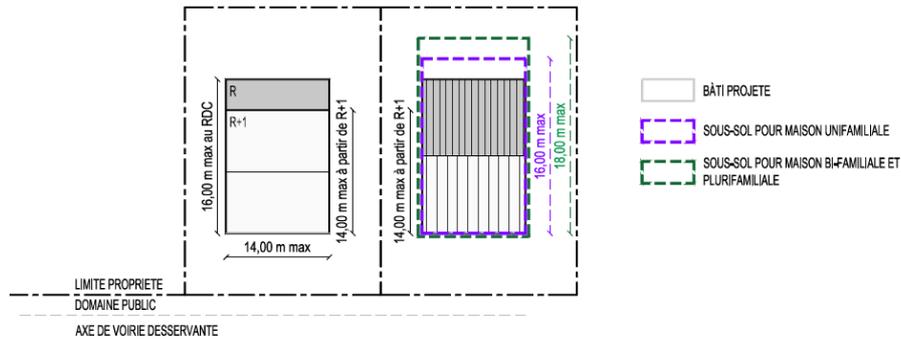
La profondeur* des constructions* principales hors-sol est limitée à :

- quatorze mètres (14,00 m),



- seize mètres (16,00 m) de profondeur pour le rez-de-chaussée de la construction* principale, à l'arrière, si le recul postérieur minimal est respecté.

La profondeur des constructions* en sous-sol est limitée à seize mètres (16,00 m) pour les maisons unifamiliales et dix-huit mètres (18,00 m) pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales.



ART. 1.3.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION

La largeur de construction*, mesurée entre les façades latérales, est de :

- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement* pour les maisons jumelées ou en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) pour les maisons isolées,
- minimum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) et maximum vingt mètres (20,00 m) pour les maisons plurifamiliales.

ART. 1.4. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 1.4.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles* pour le cas d'une toiture à double pente, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate*.

ART. 1.4.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum deux niveaux de sous-sol au nombre de niveau pleins* admissibles.

ART. 1.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans les articles suivants sont des hauteurs maximales définies, pour les constructions* principales. Les hauteurs des annexes* et dépendances* sont définies dans les article correspondants de la présente partie écrite.

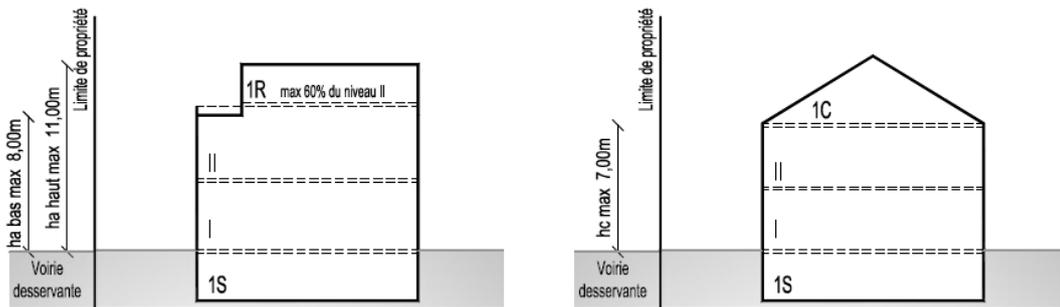


ART. 1.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur à la corniche* doit être comprise entre minimum six mètres cinquante centimètres (6,50 m) et maximum sept mètres (7,00 m).

ART. 1.5.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

La hauteur à l'acrotère* est de huit mètres (8,00 m) maximum à l'acrotère* bas et de onze mètres (11,00 m) maximum à l'acrotère* haut, en cas de niveau en retrait.



ART. 1.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Le nombre d'unités de logement* maximum est limité à :

- une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*,
- deux unités de logement* par maison bi-familiale*,
- six unités de logement* par maison plurifamiliale*.



ART. 2 QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »

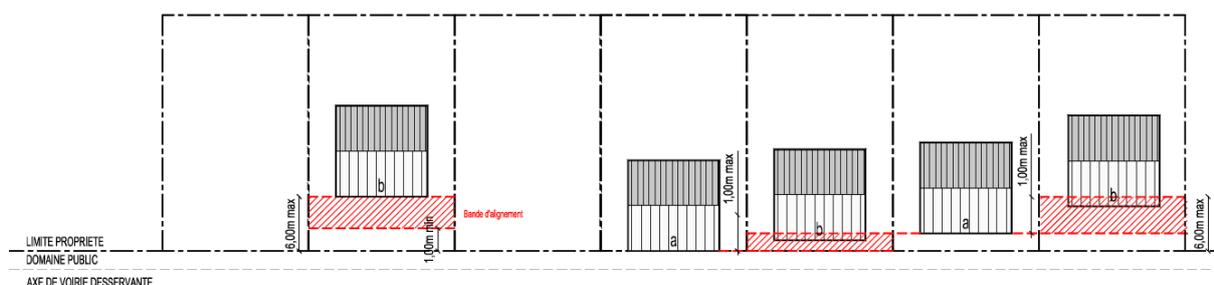
Prescriptions MIX-v		
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*	Avant	Entre 1,00 m et 6,00 m max Bande d'alignement comprise entre 0,00 m et 6,00 m max
	Latéral	0,00 m ou compris entre 0,00 m et 2,00 m min (si pignon avec ouvertures)
	Arrière	4,50 m min 2,00 m min pour les dépendances* agricoles
	Distances entre les constructions*	Addition des reculs* latéraux
Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale*, jumelée ou en bande Maison plurifamiliale* de max 8 logements*
	Profondeur max des constructions*	Unifamilial 14,00 m / 16,00 m en rdc façade arrière Plurifamilial 16,00 m Agricole : Non concernée Sous-sol : 16,00 m pour l'unifamilial et 18,00 m pour le plurifamilial
Nombre max de niveaux	Niv. pleins HS	2 niveaux pleins
	Niv. /s combles* ou en retrait	1 niveau dans les combles*
	Niv. en SS	2 niveau en sous-sol*
Hauteur max des constructions*	Corniche	7,00 m
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		- 1 par maison unifamiliale - 8 par maison plurifamiliale*

ART. 2.1. REcul DES CONSTRUCTIONS*

ART. 2.1.1. REcul AVANT

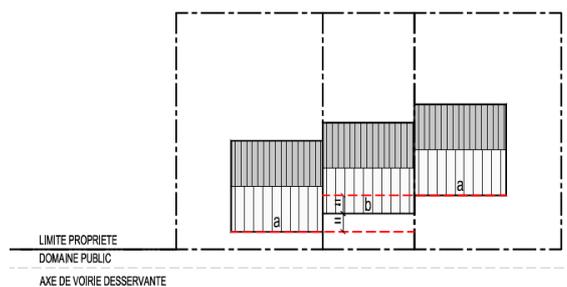
Les façades avant des constructions* principales doivent être implantées :

- En respectant un recul d'un mètre (1,00 m) au minimum et de six mètres (6,00 m) maximum, à calculer par rapport aux limites avant du terrain à bâtir net*, en cas d'absence de construction* sur les parcelles* voisines ou si la bande d'alignement est située au-delà des six mètres (6,00 m) ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de la façade avant de la construction* principale, sise sur la parcelle* voisine, la plus proche de la limite avant du terrain à bâtir net*, et un décrochage d'un mètre maximum (1,00 m) vers l'arrière du terrain à bâtir net*, dans la limite des six mètres (6,00 m) ;
- Pour les constructions* en bande, en respectant un recul égal à la moyenne des reculs* avant des constructions* limitrophes.



a : construction existante
b : construction projetée





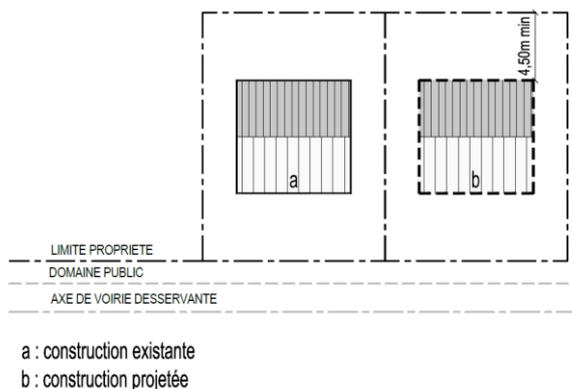
ART. 2.1.2. REcul LATÉRAL

Les constructions* principales doivent être implantées soit :

- en recul* latéral nul (0,00 m) ou de deux mètres (2,00 m) minimum ;
- en recul latéral nul (0,00 m) en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine ;
- avec un recul* latéral de deux mètres (2,00 m) minimum en cas de construction* principale existante en limite de propriété, qui possède des ouvertures ou des saillies, ou de construction* principale existante sur la parcelle* voisine, située à moins de deux mètres (2,00 m) de la limite latérale.

ART. 2.1.3. REcul ARRIÈRE

Les constructions* principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) minimum.



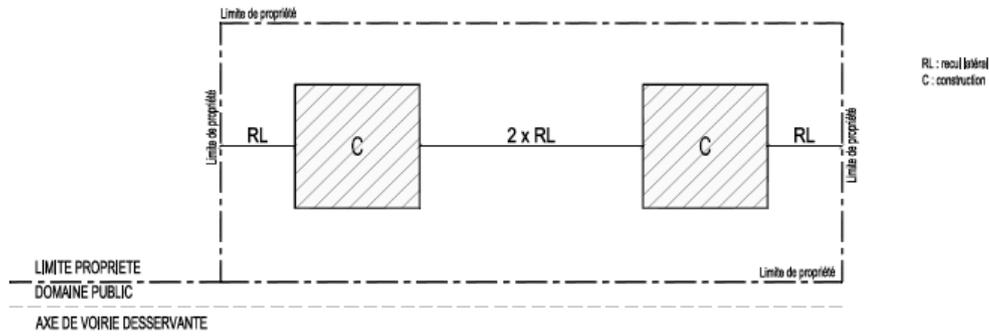
ART. 2.1.4. DÉROGATION

Par dérogation de ce qui précède, si la parcelle* fait moins de seize mètres (16,00 m) de profondeur, le recul postérieur doit être de deux mètres (2,00 m) minimum.

ART. 2.1.5. DISTANCE À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions* principales non accolées, sises sur une même parcelle*, est de quatre mètres (4,00 m) minimum. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.





ART. 2.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 2.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

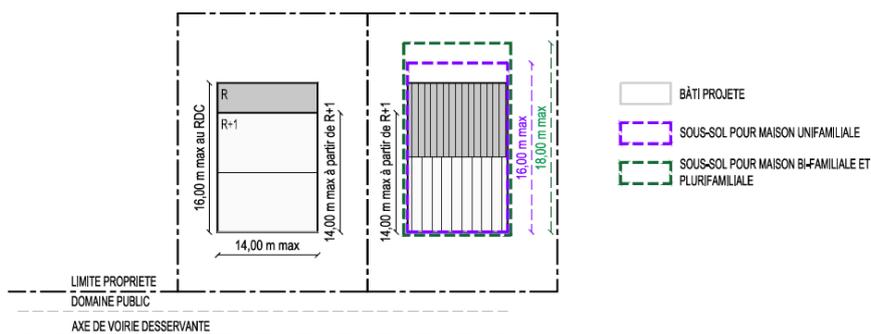
Les maisons unifamiliales*, bi-familiales et plurifamiliales* peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

ART. 2.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur des constructions* principales hors-sol est limitée à :

- quatorze mètres (14,00 m),
- seize mètres (16,00 m) de profondeur pour le rez-de-chaussée de la construction* principale, à l'arrière, si le recul postérieur minimal est respecté.

La profondeur des constructions* en sous-sol est limitée à seize mètres (16,00 m) pour les maisons unifamiliales et dix-huit mètres (18,00 m) pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales.



ART. 2.2.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION

La largeur de construction*, mesurée entre les façades latérales, est de :

- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement* pour les maisons jumelées ou en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) pour les maisons isolées,
- minimum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) et maximum vingt mètres (20,00 m) pour les maisons plurifamiliales.

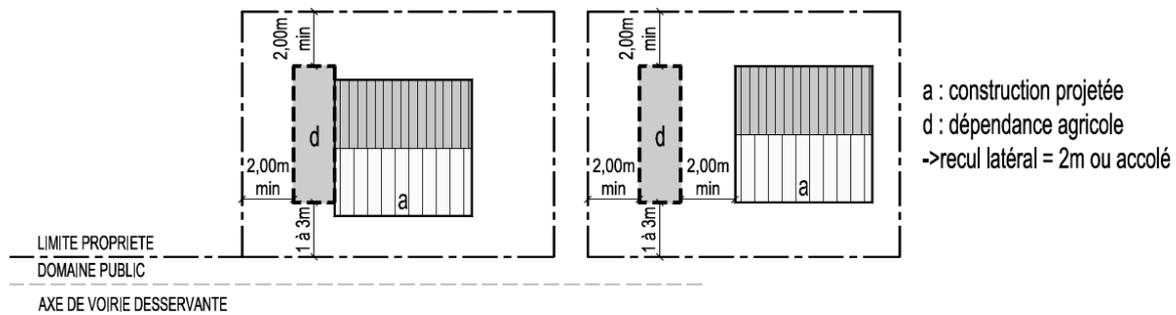


ART. 2.3. DÉPENDANCES AGRICOLES

ART. 2.3.1. RECLUS DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Les dépendances* agricoles ont des reculs* latéraux et arrière d'au moins deux mètres (2,00 m).

Elles peuvent être accolées à des constructions* existantes ou respecter une distance de deux mètres (2,00 m) minimum.



Dans le cas d'une reconstruction d'une dépendance* agricole démolie, les reculs* existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 2.3.2. PROFONDEUR DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Aucune profondeur maximale de construction* n'est imposée pour les dépendances* agricoles.

ART. 2.3.3. HAUTEUR DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Pour toute nouvelle construction* de dépendance* agricole, la hauteur à la corniche* ne peut dépasser sept mètres (7,00 m).

ART. 2.3.4. AUTRES PRESCRIPTIONS

Pour les prescriptions non définies dans cet article « dépendances* agricoles » les prescriptions des constructions* principales du QE MIX-v sont d'application.

ART. 2.4. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 2.4.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles*.

ART. 2.4.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum deux niveaux de sous-sol au nombre de niveau pleins* admissibles.

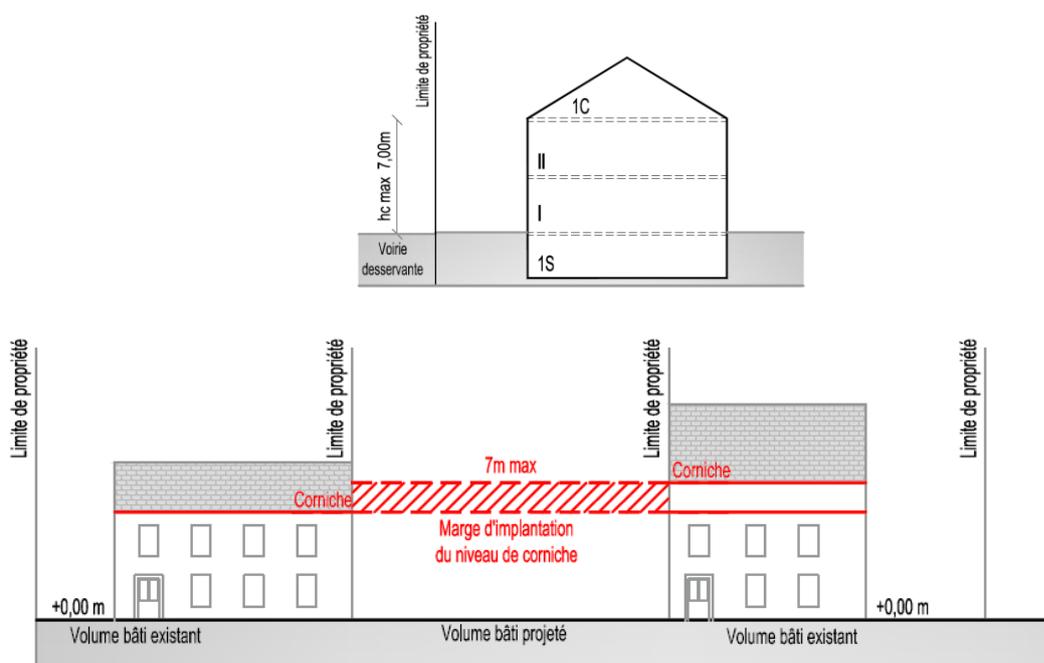


ART. 2.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans les articles suivants sont des hauteurs maximales définies pour les constructions* principales. Les hauteurs des annexes* et dépendances* sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

ART. 2.5.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

- Lorsqu'une nouvelle construction* est projetée aux abords d'un volume bâti existant, la corniche projetée doit être édifiée à la même hauteur que la corniche de la construction* voisine, à la condition que cette corniche soit inférieure ou égale à sept mètres (7,00 m) ;
- Dans le cas de corniches voisines supérieures à sept mètres (7,00 m) ou d'absence de constructions* voisines référentes, la hauteur maximale du niveau de corniche, pour toute nouvelle construction*, est fixée à sept mètres (7,00 m) ;
- Pour les constructions* en bande, la corniche projetée doit être édifiée à l'intérieur d'une marge déterminée par les niveaux de corniche des constructions* voisines, à la condition que ces corniches soient à des hauteurs inférieures ou égales à sept mètres (7,00 m).



ART. 2.5.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Seules les extensions* arrière au rez-de-chaussée, peuvent être dotées d'une toiture-plate*, accessible en terrasse*. Cette dernière a un niveau plein* au maximum.

ART. 2.6. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Le nombre d'unités de logement* maximum est limité à :

- une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*,
- huit unités de logement* par maison plurifamiliale*.



ART. 3 QUARTIER MIXTE RURAL « QE MIX-R »

Prescriptions MIX-r		
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*	Avant	Entre 1,00 m et 6,00 m max Bande d'alignement comprise entre 0,00 m et 6,00 m max
	Latéral	0,00 m ou compris entre 0,00 m et 2,00 m min (si pignon avec ouvertures)
	Arrière	4,50 m min 2,00 m min pour les dépendances* agricoles
	Distances entre les constructions*	Addition des reculs* latéraux
Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale* Constructions* liées à l'exploitation agricole
	Profondeur max des constructions*	Unifamilial 14,00 m / 16,00 m en rdc façade arrière Agricole : Non concernée Sous-sol : 16,00 m pour l'unifamilial
Nombre max de niveaux	Niv. pleins HS	2 niveaux pleins
	Niv. /s combles* ou en retrait	1 niveau dans les combles*
	Niv. en SS	2 niveaux en sous-sol*
Hauteur max des constructions*		Corniche 7,00 m
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		- 1 par maison + logement intégré* - jusqu'à 4 chambres d'hébergement temporaire par exploitation

ART. 3.1. DESTINATION

Dans le quartier, ne sont autorisées que des maisons unifamiliales, des activités d'hébergement et des bâtiments destinés à une activité agricole, c'est-à-dire que tout changement d'affectation et/ou toute nouvelle construction* ne sont autorisés que pour :

- la construction* de maison unifamiliale*, avec un logement intégré* au maximum, à l'usage de l'exploitant,
- l'agrandissement d'un logement* de type maison unifamiliale*,
- les activités agricoles et d'hébergement.

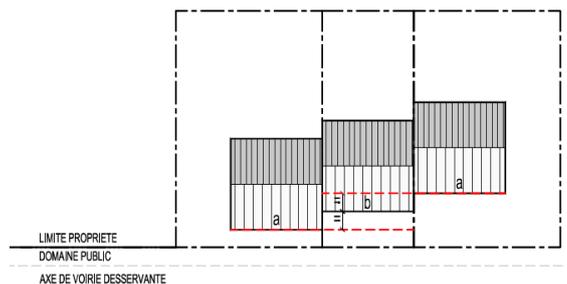
ART. 3.2. REcul DES CONSTRUCTIONS

ART. 3.2.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions* principales doivent être implantées :

- En respectant un recul* d'un mètre (1,00 m) minimum et de six mètres (6,00 m) maximum, à calculer par rapport aux limites avant du terrain à bâtir net*, en cas d'absence de construction* sur les parcelles* voisines ou si la bande d'alignement est située au-delà des six mètres (6,00 m) ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de la façade avant de la construction* principale, sise sur la parcelle* voisine, la plus proche de la limite avant du terrain à bâtir net*, et un décrochage d'un mètre (1,00 m) maximum vers l'arrière du terrain à bâtir net*, dans la limite des six mètres (6,00 m) ;
- Pour les constructions* en bande, en respectant un recul* égal à la moyenne des reculs* avant des constructions* limitrophes.





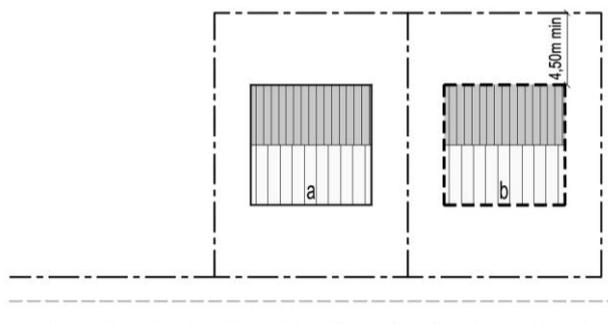
ART. 3.2.2. REcul LATÉRAL

Les constructions* principales doivent être implantées soit :

- en recul* latéral nul (0,00 m) ou de deux mètres (2,00 m) minimum ;
- en recul* latéral nul (0,00 m) en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine ;
- avec un recul* latéral de deux mètres (2,00 m) minimum en cas de construction* principale existante en limite de propriété, qui possède des ouvertures ou des saillies, ou de construction* principale existante sur la parcelle* voisine, située à moins de deux mètres (2,00 m) de la limite latérale.

ART. 3.2.3. REcul ARRIÈRE

Les constructions* principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de quatre mètres cinquante (4,50 m) minimum.



a : construction existante
b : construction projetée



ART. 3.3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 3.3.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales* peuvent être isolées.

Les activités d’hébergement sont autorisées avec un maximum de 4 chambres par exploitation.

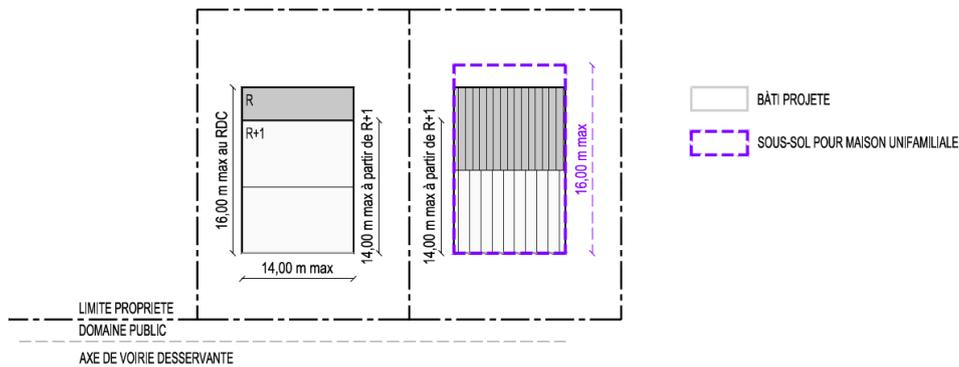
Les maisons bi-familiales et plurifamiliales sont interdites.

ART. 3.3.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur des constructions* principales hors-sol est limitée à :

- quatorze mètres (14,00 m),
- seize mètres (16,00 m) de profondeur pour le rez-de-chaussée de la construction* principale, à l’arrière, si le recul* postérieur minimal est respecté.

La profondeur des constructions* principales en sous-sol est limitée à seize mètres (16 m).



ART. 3.3.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION

La largeur de construction*, mesurée entre les façades latérales, est de :

- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement* pour les maisons jumelées ou en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) pour les maisons isolées,
- minimum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) et maximum vingt mètres (20,00 m) pour les maisons plurifamiliales.

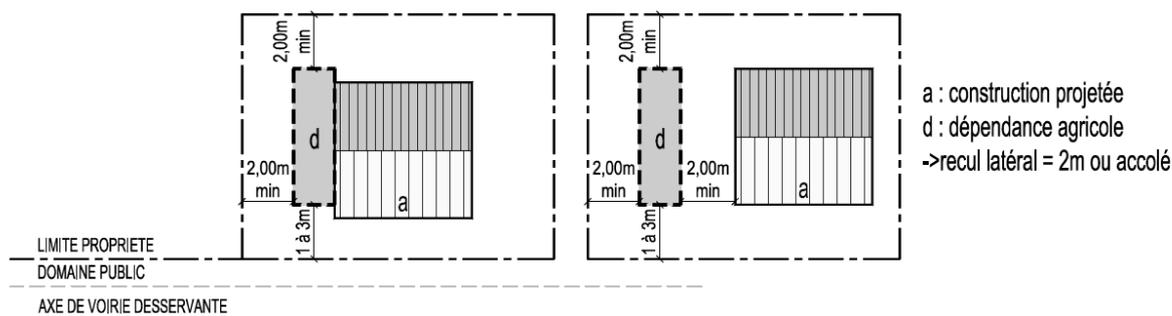
ART. 3.4. DÉPENDANCES AGRICOLES

ART. 3.4.1. RECULS DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Les dépendances* agricoles ont des reculs* latéraux et arrière d'au moins deux mètres (2,00 m).

Elles peuvent être accolées à des constructions* existantes ou respecter une distance de deux mètres (2,00 m) minimum.





Dans le cas d'une reconstruction d'une dépendance* agricole démolie, les reculs* existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 3.4.2. PROFONDEUR DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Aucune profondeur maximale de construction* n'est imposée pour les dépendances* agricoles.

ART. 3.4.3. HAUTEUR DES DÉPENDANCES AGRICOLES

Pour toute nouvelle construction* de dépendance* agricole, la hauteur à la corniche* ne peut dépasser sept mètres (7,00 m).

ART. 3.4.4. AUTRES PRESCRIPTIONS

Pour les prescriptions non définies dans cet article « dépendances* agricoles » les prescriptions des constructions* principales du QE MIX-v sont d'application.

ART. 3.5. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 3.5.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles*.

ART. 3.5.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum deux niveaux de sous-sol au nombre de niveau pleins* admissibles.

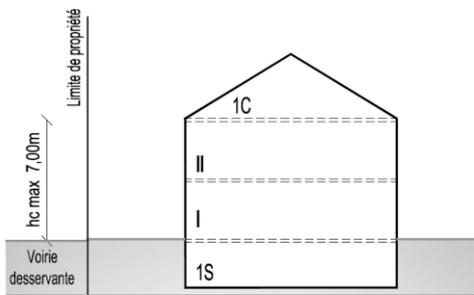
ART. 3.6. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS*

Les hauteurs définies dans les articles suivants sont des hauteurs maximales définies pour les constructions* principales. Les hauteurs des annexes* et dépendances* sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

ART. 3.6.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

Pour toute nouvelle construction*, la hauteur à la corniche* ne peut dépasser sept mètres (7,00 m).





ART. 3.6.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Seules les extensions* arrière au rez-de-chaussée, peuvent être dotées d'une toiture-plate*, accessible en terrasse*. Cette dernière a un niveau plein* au maximum.

ART. 3.7. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Le nombre d'unités de logement* maximum est limité à une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*.

À l'exception des activités d'hébergement visées par l'Art. 3.3.1, 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.

ART. 4 QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

Le quartier de bâtiments et d'équipements publics se divisent en deux types de zones :

- « QE BEP » ;
- « QE BEP-Vert »

ART. 4.1. RÈGLES APPLICABLES POUR LE QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

Prescriptions		QE BEP
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*	Avant	0,00 m
	Latéral	Hors-sol : 0,00 m ou min 2,00 m
	Arrière	Hors-sol : 2,00 m min ou dérogation si le recul* arrière de 2,00 m rend la parcelle* inconstructible
Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol	Typologie	Construction* isolée ou groupée
	Profondeur max des constructions*	/
Nombre max de niveaux		4 niveaux pleins + 1 étage dans les combles* ou en retrait 2 niveau en sous-sol*
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment et équipement public : 1 unité de logement* de service - Structures médicales, para-médicales (...) : selon besoins de la structure + 1 unité de logement* de service - Bâtiment destinés aux logements* locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> o une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*, o deux unités de logement* par maison bi-familiale*, o vingt-quatre unités de logement* par maison plurifamiliale*.

ART. 4.1.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Pour les QE BEP qui jouxtent des QE HAB-1, QE MIX- v ou QE MIX-r, les nouvelles constructions* doivent respecter les prescriptions dimensionnelles suivantes :

ART. 4.1.1.1 REcul AVANT :

Les constructions* principales peuvent être implantées avec un recul* avant nul (0,00 m) sans préjudice d'autres conditions et permissions de voirie à respecter, ainsi que sous conditions que la visibilité soit garantie.

ART. 4.1.1.2 REcul LATÉRAL :

Les constructions* principales peuvent être implantées :

- avec un recul* latéral nul (0,00 m) ou de deux mètres (2,00 m) minimum en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine ;
- de deux mètres (2,00 m) minimum dans les autres cas.

ART. 4.1.1.3 REcul ARRIÈRE :

Les constructions* principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de deux mètres (2,00 m) minimum.



Une dérogation peut être accordée dans le cas où le recul* arrière de deux mètres minimum (2,00 m) rendrait la parcelle* inconstructible.

ART. 4.1.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS* HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 4.1.2.1 TYPE DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

ART. 4.1.2.2 PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune profondeur maximale de construction* n'est imposée pour les bâtiments et aménagements d'utilité publique.

ART. 4.1.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 4.1.3.1 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS SOL :

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est de quatre (4) niveaux, soit un rez-de-chaussée et trois étages.

ART. 4.1.3.2 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAU EN SOUS-SOL :

Il peut être ajouté au maximum deux niveaux de sous-sol au nombre de niveau pleins* admissibles.

ART. 4.1.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

ART. 4.1.4.1 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

Les logements* sont interdits, à l'exception des logements* de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux.

Ceux-ci peuvent être isolés ou intégrés aux constructions* existantes ou projetées.

ART. 4.1.4.2 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT DANS LES STRUCTURES MÉDICALES OU PARAMÉDICALES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES INTERNATS, LES STRUCTURES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE :

Le nombre d'unités de logement* destinés aux patients et résidents de ces structures est défini selon les besoins envisagés pour ces structures.

Un logement* de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux est autorisé.

Celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions* existantes ou projetées.

ART. 4.1.4.3 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT DANS LES BÂTIMENTS DESTINÉS AUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX :

Le nombre d'unités de logement* maximum est limité à :

- une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*,
- deux unités de logement* par maison bi-familiale*,
- vingt-quatre unités de logement* par maison plurifamiliale*.



Un logement* de service maximum est autorisé par maison plurifamiliale*.

**ART. 4.2. RÈGLES APPLICABLES POUR LE QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « VERT »
« QE BEP-VERT »**

Prescriptions		QE BEP-Vert
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*		Définis librement en fonction des besoins
Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol	Typologie	Constructions* légères et non permanentes
	Disposition des constructions*	Constructions* implantées de manière isolée ou groupée
Nombre max de niveaux		1 niveau plein* Sous-sol interdit
Hauteur max des constructions*		Définie librement en fonction des besoins
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		Logement* interdit

ART. 4.2.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Les reculs* des constructions* sont définis librement en fonction des besoins.

ART. 4.2.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Seules sont autorisées les constructions* légères et non permanentes.

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les constructions* doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

ART. 4.2.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 4.2.3.1 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est d'un (1) niveau, soit un rez-de-chaussée.

ART. 4.2.3.2 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Les niveaux en sous-sol sont interdits.

ART. 4.2.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* légères projetées est définie en fonction des besoins, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

ART. 4.2.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Les logements* sont interdits.



ART. 5 QUARTIER D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNAL TYPE 1 « QE ECO-C1 »

Prescriptions ECO-c1		
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*	Avant	6,00 m min
	Latéral	3,00 m min
	Arrière	3,00 m min
Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol	Typologie	Constructions* isolées ou groupées
Hauteur max des constructions*	Corniche	9,00 m
	Acrotère*	13,00 m
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		1 unité de logement*

ART. 5.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

ART. 5.1.1. REcul AVANT

Toute nouvelle construction* pour cette zone doit respecter un recul* avant d'au moins six mètres (6 m) par rapport à la voirie principale.

ART. 5.1.2. REcul LATÉRAL

Toute nouvelle construction* doit être implantée à trois mètres (3 m) minimum de la limite latérale de propriété.

ART. 5.1.3. REcul ARRIÈRE

Toute nouvelle construction*, hors sol et sous-sol, doit respecter un recul* arrière de trois mètres (3,00 m) minimum.

ART. 5.1.4. DÉROGATION

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.

ART. 5.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 5.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

ART. 5.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur maximale des constructions* est définie par déduction des reculs* avant et arrière de la profondeur totale du terrain à bâtir net*.

ART. 5.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Pour le calcul des hauteurs de constructions*, c'est la « rue des Trois Cantons » qui sert de référence comme voie desservante*.



La hauteur des constructions* ne peut excéder neuf mètres (9,00 m) à la corniche*, treize mètres (13,00 m) à l'acrotère*.

ART. 5.4. TOITURES

Sont admises les formes de toitures suivantes :

- toitures à deux versants de pentes comprises entre quinze degrés (15°) et dix-huit degrés (18°),
- toitures à un versant unique de pente inférieure à huit degrés (8°),
- toitures plates, entre trois degrés (3°) et huit degrés (8°), et toitures-terrasses*.

ART. 5.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Les logements* sont interdits, à l'exception des logements* de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux.

Un logement* de service maximum est autorisé par bâtiment. Celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions* existantes ou projetées.



ART. 6 TABLEAU SYNOPTIQUE

Prescriptions		QE HAB-1	QE MIX-v	QE MIX-r	QE BEP	QE BEP Vert	QE ECO-c1
Reculs* des constructions* par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions*	Avant	Bande d'alignement Entre 3,00 m et 6,00 m max	Entre 1,00 m et 6,00 m max Bande d'alignement comprise entre 0,00 m et 6,00 m max		0,00 m min	Définis librement en fonction des besoins	6,00 m min
	Latéral	0,00 m ou min 2,00 m	0,00 m ou compris entre 0,00 m et 2,00 m min (si pignon avec ouvertures)		0,00 m ou 2,00 m min		3,00 m min
	Arrière	6,00 m min.	4,50 m min 2,00 m pour les dépendances* agricoles		2,00 m min ou dérogation si recul de 2,00 m min rend parcelle inconstructible		3,00 m min
	Distances entre les constructions*	Addition des reculs* latéraux				/	/
Type et disposition des constructions* hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale*, jumelée ou en bande de max 3 logements* Maison plurifamiliale* isolée de max 6 logements*	Maison unifamiliale*, jumelée ou en bande Maison plurifamiliale* de max 8 logements*	Maison unifamiliale* Constructions* liées à l'exploitation agricole	Constructions* isolées ou groupées	Constructions* légères et non permanentes Constructions* implantées de manière isolée ou groupée	Constructions* isolées ou groupées
	Profondeur max des constructions*	14,00 m +2,00 m en rdc Sous-sol : 16,00 m pour l'unifamilial et 18,00 m pour le bi-familial et le plurifamilial	14,00 m +2,00 m en rdc Agricoles : non concernées Sous-sol : 16,00 m pour l'unifamilial et 18,00 m pour le plurifamilial	14,00 m +2,00 m en rdc Agricoles : non concernées Sous-sol : 16,00 m pour l'unifamilial	/		/
Nombre de niveaux* max	Niv. pleins HS	2 niveaux pleins			4 niveaux pleins	1 niveau plein*	/
	Niv. /s combles* ou en retrait	+ 1 étage dans les combles*, ou en retrait	+ 1 étage dans les combles*		+ 1 étage dans les combles*, ou en retrait	/	
	Niv. en SS	2 niveaux en /s-sol				Sous-sol interdit	
Hauteur max des constructions*	Corniche	7,00 m			/	Définie librement en fonction des besoins	9,00 m
	Acrotère*	7,00 m 11,00 m en cas d'étage en retrait*	/	/			13,00 m
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		- 1 par maison unifamiliale* (+1 logement intégré*) - 3 par groupement en bande - 6 par maison plurifamiliale*	- 1 par maison unifamiliale* (+1 logement intégré*) - 8 par maison plurifamiliale*	- 1 par maison + logement intégré* - jusqu'à 4 chambres d'hébergement temporaire par exploitation	Bâtiment et équipement public : • 1 unité de logement* de service Structures médicales, para-médicales (...): • selon besoins de la structure + 1 unité de logement* de service Bâtiment destinés aux logements* locatifs sociaux : • une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*, • deux unités de logement* par maison bi-familiale*, • vingt-quatre unités de logement* par maison plurifamiliale*.	Logement* interdit	1 logement* de service



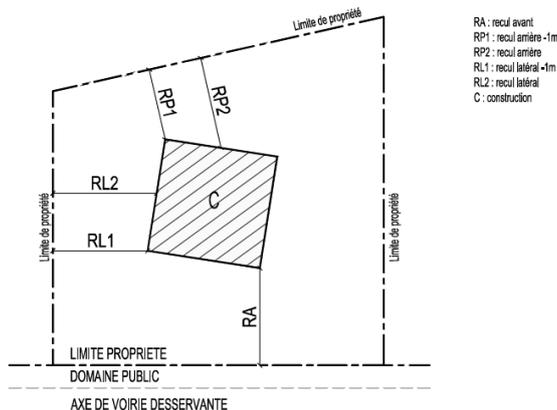
CHAPITRE 2. RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* EN SECONDE POSITION

- La construction de deux bâtiments dans la profondeur d'un terrain peut être autorisée à condition qu'un espace libre d'au moins douze mètres (12,00 m) soit garanti entre ces bâtiments et que le recul* arrière soit respecté.
- Chaque bâtiment du second rang doit présenter un aménagement garantissant l'accès permanent aux véhicules de secours.
- Les plans du projet doivent contenir en plus une représentation isométrique de la situation future, y compris les constructions* voisines.

ART. 8 FAÇADE OBLIQUE

Lorsqu'une façade de construction* principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul* de construction* est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul* de la construction* ne peut pas être diminué de plus d'un mètre (1,00 m).

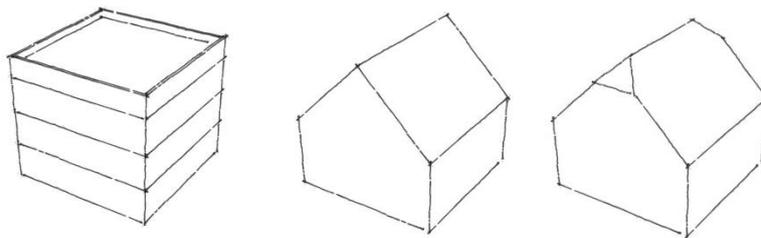


ART. 9 TOITURES

ART. 9.1. FORME DES TOITURES

- Les façades et la partie visible des toits doivent garder un rapport proportionnel. La hauteur de la toiture, mesurée dans le plan vertical, ne peut excéder la hauteur de la façade.
- Les toitures plates* ne sont autorisées sur le volume principal que dans les quartiers existants HAB-1, BEP et ECO-c1.

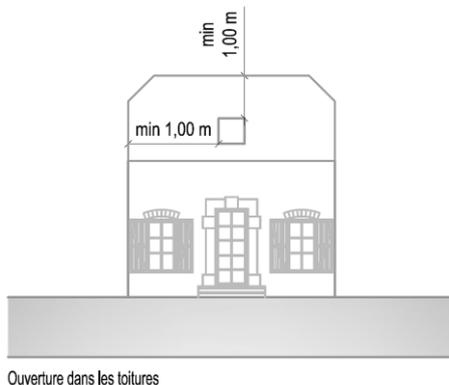




- c) Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre trente degrés (30°) et quarante degrés (40°). Elles peuvent présenter deux versants. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte* unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées.

ART. 9.2. OUVERTURES DANS LES TOITURES

- a) Les types d'ouvertures autorisés sont les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses* dans le gabarit des toitures.
- b) Dans les quartiers existants MIX-v et MIX-r, les terrasses* dans le gabarit des toitures ne sont pas autorisées, côté rue.
- c) Les ouvertures sont à implanter avec un recul* d'un mètre (1,00 m) minimum sur les limites latérales, les arrêtes et les noues de toitures, et par rapport au niveau du faîte*.



- d) Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre dix et trente centimètres (0,10 m et 0,30 m) de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.

ART. 10 ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES

- a) Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.
- b) Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.
- c) Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.



ART. 11 ÉNERGIES RENOUVELABLES

ART. 11.1. 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 faîte* d'un maximum trente centimètres (0,30 m) peut être accordée.

ART. 11.2. 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 cinquante centimètres (0,50 m) 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* de cinquante centimètres (0,50 m) minimum par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale d'un mètre (1,00 m).

ART. 11.3. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES

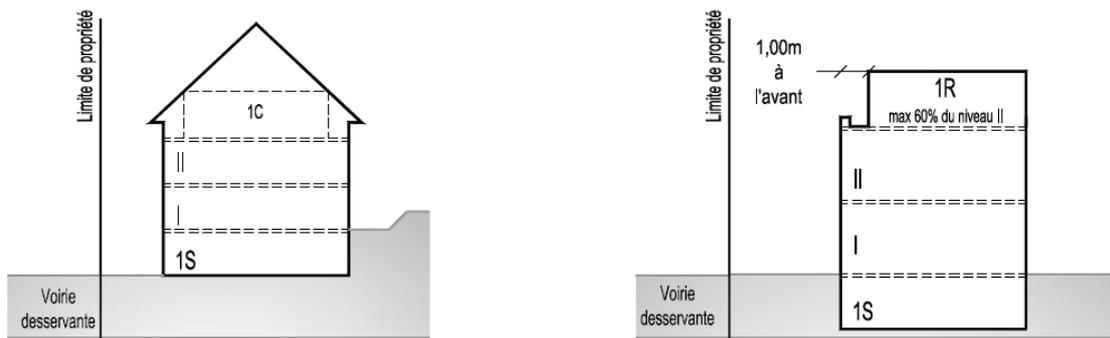
Pour les maisons plurifamiliales, les équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans les parties de reculs* latéraux qui se trouvent entre les alignements des façades avant et les alignements des façades arrières et dans les reculs* arrière de la construction* principale, sous condition de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle* voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales, les équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans les reculs* arrière de la construction* principale, sous condition de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle* voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

ART. 12 AMÉNAGEMENT DES COMBLES ET ÉTAGES EN RETRAIT

- a) Dans le cas d'une toiture à versants, l'aménagement d'un étage au maximum est autorisé dans les combles*.
- b) Dans le cas d'une toiture plate*, le niveau en retrait doit respecter un recul* avant minimum d'un mètre (1,00 m) et ne doit représenter que soixante pourcent (60 %) maximum de la surface utile du dernier niveau plein*.
- c) Les terrasses* au-dessus des niveaux en retrait sont interdites.





ART. 13 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

ART. 13.1. GÉNÉRALITÉS

Lors d'une nouvelle construction* et/ou d'une transformation/rénovation d'une construction* existante, tout élément ajouté, en lien avec l'aspect extérieur du volume bâti, doit faire l'objet d'une validation du Bourgmestre.

ART. 13.2. COULEURS ET MATÉRIAUX EN FAÇADE

- Les façades des constructions** principales doivent être couvertes de matériaux mats de teinte pastelle. L'utilisation de bardages de bois de teinte naturelle ou de bardage d'apparence mate est autorisée. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les décors de façade.
- Les murs d'attente des maisons jumelées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

ART. 13.3. TOITURES

- Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (panneaux solaires non considérés).
- Les toitures plates* des derniers niveaux pleins peuvent être réalisées sous forme de toit terrasse* et/ou de toit végétalisé.
- Les toitures plates* des dépendances* accolées à la construction* principale, peuvent être accessibles, sauf si la dépendance* est accolée à une autre dépendance*.

ART. 13.4. ÉLÉMENTS EN SAILLIE

- Les balcons* sont prohibés côté rue si le recul* avant de la construction* est inférieur à un mètre (1,00 m).
- Les éléments de bâtiments en saillie, comme les piliers, les corniches, les avant-toits, les perrons et leur couverture, ainsi que les avant-corps* comme les encorbellements et les balcons* sont autorisés hors des surfaces constructibles où ils ne constituent pas une avancée de plus de



cinquante centimètres (0,50 m). Ils doivent respecter une distance de deux mètres (2,00 m) minimum avec la limite de la parcelle*.

ART. 13.5. MAISONS JUMELÉES ET EN BANDE

- a) L'ensemble des constructions* jumelées doit être constitué d'entrées séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, chauffage, etc.)
- b) Pour tout groupement de maisons jumelées ou en bande, l'uniformité architecturale, de gabarit, de toiture et de teintes et de matériaux doit être appliquée sur tous les volumes bâtis concernés. Pour des constructions* jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

ART. 14 ANNEXES

- a) Sont considérés comme annexes*, les vérandas et terrasses* couvertes subordonnées à la construction* principale.
- b) Implantation :

La construction d'annexes* est admise en respectant les reculs* latéraux et arrière de chaque quartier existant.

- c) Dimensions :

La hauteur des annexes* est limitée à :

- trois mètres (3,00 m) à la corniche* ;
- quatre mètres (4,00 m) à l'acrotère* ;
- quatre mètres (4,00 m) au faîtage*.

ART. 15 DÉPENDANCES

Aucune dépendance* ne peut être autorisée dans les marges de recul* avant.

Les dépendances* définies sous article « abris de jardin et dépendances* isolées » du présent règlement ne peuvent en aucun cas servir de garages ou de stationnement pour voiture.

Les toitures de dépendances* peuvent être réalisées sous forme de toitures plates* sans préjudice des règles définies à l'article « toitures » du présent règlement.

ART. 15.1. ABRIS DE JARDIN ET DÉPENDANCES ISOLÉES

- a) Implantation

La construction d'abris de jardin est admise dans le recul* arrière :

- avec un recul* latéral d'au moins cinquante centimètres (0,50 m) de la limite de parcelle*.



b) Dimensions

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d'un abri par parcelle*. Ils doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d'emprise au sol* ne doit pas dépasser douze mètres carrés (12,00 m²).

Le côté le plus long de l'abri de jardin doit faire un maximum de cinq mètres (5,00 m).

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder trois mètres (3,00 m) au faitage ou à l'acrotère*.

c) Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, à condition qu'elle soit édifée à plus de cinquante centimètres (0,50 m) des limites de la parcelle*, et de trois mètres (3,00 m) minimum de la construction* principale, et que sa surface n'excède pas les quinze mètres carrés (15,00 m²), et que sa hauteur n'excède pas trois mètres (3,00 m) ;
- Une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés à plus de cinquante centimètres (0,50 m) des limites de parcelle*, que leurs dimensions n'excèdent pas quatre mètres (4,00 m) de longueur, deux mètres (2,00 m) de largeur et deux mètres (2,00 m) de hauteur ;
- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas trois mètres (3,00 m), et respectant un recul* latéral de trois mètres (3,00 m) minimum et postérieur d'un mètre (1,00 m) minimum, et ne dépassant pas une surface de trente mètres carrés (30,00 m²).

ART. 15.2. GARAGES ET CAR-PORTS*

a) Implantation

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 cinq mètres (5,00 m). Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers (2/3) de la longueur de la façade concernée. La surface du rez-de-chaussée dédiée au stationnement à l'intérieur des constructions* ne peut dépasser cinquante pour cent (50 %) de la surface totale de celui-ci.

La construction de garages ou de car-ports* est admise dans les reculs* latéraux et arrière :

- accolé à la limite latérale.

b) Dimensions

- Le faitage* des garages et car-ports* accolés à la construction* principale doit se situer à au moins un mètre (1,00 m) plus bas que celui de la construction* principale.
- La profondeur des garages et car-ports* accolés ne doit pas dépasser dix mètres (10,00 m) le long d'une limite de la parcelle*.
- La hauteur des garages et car-ports* isolés est limitée à :
 - trois mètres (3,00 m) à la corniche*
 - quatre mètres (4,00 m) à l'acrotère*
 - quatre mètres (4,00 m) au faitage*.

c) Les garages et cars-ports* accolés peuvent bénéficier d'un accès débouchant sur la construction* principale.



ART. 16 EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

- a) Les emplacements de stationnement pourront être aménagés sous forme de garages, de carports*, ou sous forme d'emplacements à ciel ouvert.
- b) Pour tout changement d'affectation ou de destination, ou toute augmentation du nombre de logements* ou de la surface d'activité, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à son affectation et aux règles applicables du quartier existant correspondant.

ART. 17 SURFACES NON SCÉLÉES

Les surfaces non scellées devront être réservées à la plantation. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.

ART. 18 AMÉNAGEMENT DES RECUS

ART. 18.1. GÉNÉRALITÉ

Les espaces situés dans les reculs* (hors accès, construction* principale, annexe* et dépendance*) doivent être réservés à la plantation et entretenues comme telles.

ART. 18.2. ANGLES DE RUE

Afin d'éviter toute situation accidentogène aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules y sont interdits et les plantations ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

Les reculs* avant s'appliquent vis-à-vis de toutes les voies carrossables attenantes. Des conditions spéciales telles que pans coupés, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

ART. 19 TRAVAUX DE DÉBLAI ET REMBLAI ET MURS DE SOUTÈNEMENT

ART. 19.1. DÉBLAI ET REMBLAI

Tout déblai et remblai qui modifie le terrain naturel* de plus d'un mètre (1,00 m) est interdit.

Toute modification projetée du niveau du terrain naturel* doit faire l'objet d'une autorisation préalable. L'autorisation de travaux de déblai/remblai peut être refusée dans le cas de potentiels impacts sur le voisinage ou l'aspect du site. La configuration du terrain naturel* doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu'un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permette une dérogation à cette règle.

Une dérogation est possible dans le cas de terrains en pente, à condition que les travaux ne produisent pas de nuisances excessives sur le voisinage ou l'aspect du site.



ART. 19.2. MURS DE SOUTÈNEMENT

- a) Les murs de soutènement sont autorisés sur les terrains en pente dans les marges de recul* latérales et postérieures. Ils ne peuvent dépasser une hauteur de deux mètres (2,00 m).
- b) Les murs de soutènement d'un mètre et plus (>1,00 m) doivent être végétalisés (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions), recouverts de bardage bois, ou réalisés en pierre naturelle.

ART. 20 CLÔTURES*

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction devront être préalablement autorisés par le Bourgmestre.
- b) Les limites entre propriété privée et voie carrossable pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser un mètre (1,00 m).
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des palissades opaques et des grillages jusqu'à une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m).
- d) La hauteur maximale des palissades opaques, et pare-vue à établir sur la limite séparatrice entre deux constructions* jumelées ou groupées - entre cours ou terrasses* - derrière la façade postérieure des constructions* sera fixée à deux mètres (2,00 m) au maximum. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder quatre mètres (4,00 m).
- e) Les clôtures* et murets des parcelles* situées aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.

ART. 21 PLANTATIONS

Les reculs* réglementaires latéraux et arrières doivent être aménagés en espace vert (espèces indigènes à privilégier) à l'exception des dépendances* autorisées et des chemins d'accès aux garages et à la construction* principale, des cours, terrasses*, des annexes*.

Les finitions en cailloux, gravier ou en splitt sont interdites, exceptés les contours de drainage autour des maisons sur une bande de cinquante centimètres (0,50 m), ainsi que les scellements cachés avec l'aide de films anti-racines ou similaire.

ART. 22 DÉROGATION

Une dérogation au présent règlement peut être autorisée par le Bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute*.



CHAPITRE 3. RÈGLES PARTICULIÈRES POUR QUARTIER SPÉCIFIQUE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

ART. 23 GÉNÉRALITÉS

D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans.

ART. 24 TOITURE

ART. 24.1. COUVERTURE DES TOITURES

Les toitures des constructions* sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite, non brillante).

Les tuiles en terre cuite non vernies de teinte rouge traditionnelle, et de taille classique sont autorisées. Les imitations sous forme de tuiles en béton ou tuiles adoptant une autre tonalité sont interdites.

ART. 24.2. RIVE DE TOITURE

Les rives de toiture doivent présenter une saillie de cinq centimètres (0,05 m) maximum et doivent être en ardoises ou en zinc pour les toits en ardoises, et en tuile de rive en terre cuite pour les toits en tuiles. La largeur de l'ardoise ou du zinc de rive est de quinze centimètres (0,15 m) maximum.

ART. 24.3. GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descente verticales seront en zinc, et les dauphins en fonte.

ART. 24.4. CORNICHE

La corniche horizontale doit présenter une saillie égale ou inférieure à vingt centimètres (0,20 m). L'exécution peut se faire en bois, en béton ou dans un autre matériau garantissant une continuité visuelle. La corniche doit reprendre une teinte du nuancier proposé pour les façades.

Les finitions en planchettes et matières plastiques sont interdites.

ART. 24.5. PANNEAUX SOLAIRES

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable, est soumise à une autorisation de construire préalable.

Les panneaux solaires doivent être de tonalité monochrome noire.

Les panneaux solaires doivent être évités sur le(s) versant(s) de la façade principale, le cas échéant, ils doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur, et doivent être alignés sur les axes d'ouvertures dominantes de la façade principale.



ART. 25 COULEURS ET MATÉRIAUX EN FAÇADE

Les matériaux doivent être de teintes présentes dans le paysage traditionnel de la commune, c'est-à-dire tonalités sable, blanc cassé, avec un maximum de deux teintes par maison à choisir parmi le nuancier « *Figure 1 : Nuancier pour les façades en référence « Keim/Robin » – et équivalents RAL – NCS – et code RGB* » en fin du présent chapitre.

Les éléments architecturaux comme les encadrements, les socles, les bandeaux, et les corniches doivent être réalisés en Grès de Luxembourg, ou être d'une teinte identique.

ART. 26 COULEURS ET MATÉRIAUX DES OUVERTURES

ART. 26.1. CHÂSSIS DE FENÊTRE, PORTES D'ENTRÉES ET VOLETS

Les châssis de fenêtre doivent être dans des tonalités à choisir dans le nuancier ci-après, ou en bois.

Les portes d'entrée doivent adopter des dessins classiques et traditionnels, des teintes à choisir dans le nuancier « *Figure 2 : Nuancier pour les châssis de fenêtres, portes d'entrée et les volets en référence RAL et équivalents NCS – et code RGB* » en fin du présent chapitre.

Elles peuvent aussi être exécutées en bois.

ART. 26.2. PORTES DE GARAGE ET PORTES SECONDAIRES

Les portes de garages et les portes secondaires doivent adopter une teinte identique à celle de la porte d'entrée. Les portes doivent adopter un dessin simple et fonctionnel.

Elles peuvent aussi être exécutées en bois.

ART. 27 GARDE-CORPS, MAINS COURANTES

Les garde-corps et mains courantes doivent être en acier peint, de teinte foncée (canon de fusil), ou blanc.

ART. 28 AMÉNAGEMENT DES RECULS

ART. 28.1. MURETS DE JARDIN

Les murets de jardin seront exécutés à l'identique des façades de la construction* principale ou bien en pierre naturelle.

Les couvre-murs seront exécutés en pierre naturelle.

ART. 28.2. ESCALIERS EXTÉRIEURS

Les escaliers extérieurs seront exécutés en pierre naturelle.



Figure 1 : Nuancier pour les façades en référence « Keim/Robin » – et équivalents RAL – NCS – et code RGB

	RGB			Référence Keim / Robin	Équivalent RAL	Équivalent NCS
	R	G	B			
	236	218	181	9055	080 90 20	S 1010-Y20R
	236	225	200	9057	080 90 10	S 0907-Y10R
	235	221	185	9076	080 90 10	S 0907-Y30R
	231	223	197	9077	095 90 10	S0907-G90Y
	234	226	204	9078	120-6	S 1005-Y
	218	184	139	9091	075 80 30	S 2020-Y20R
	219	194	159	9092	075 80 20	S 1515-Y30R
	233	213	179	9095	080 85 20	S 1010-Y20R
	234	222	200	9096	080 90 10	S 1005-Y20R
	239	227	208	9097	080 90 10	S 0804-Y30R
	234	211	178	9115	075 85 20	S 1010-Y20R
	238	221	198	9117	080 90 10	S 0907-Y30R
	224	195	172	9132	060 80 20	S 1510-Y50R
	236	220	204	9156	070 90 10	S 0907-Y50R
	224	170	135	9249	/	/
	211	191	160	9251	080 80 20	S 2010-Y30R
	218	199	174	9253	/	S 1510-Y40R
	227	213	194	9255	075 85 10	S 1005-Y30R
	189	171	141	9268	080 70 20	S 3010-Y10R
	207	192	164	9271	/	S 2010-Y10R
	224	209	188	9274	075 85 10	S 1505-Y40R
	234	220	200	9276	080 90 10	S 1005-Y20R
	207	194	178	9292	070 80 10	S 2005-Y40R
	219	209	197	9294	075 85 10	S 1505-Y50R
	225	215	201	9295	080 85 10	S 1005-Y50R
	193	183	165	9310	/	/
	206	198	181	9312	085 80 10	S 2005-Y10R
	219	211	196	9314	085 85 10	S 1505-Y20R
	212	197	160	9332	085 80 20	/
	226	217	192	9335	120-5	S 1005-Y20R
	200	188	157	9351	/	S 2010-Y10R
	217	208	184	9354	090 85 10	S 1505-Y10R
	186	179	159	9529	770-5	/
	199	193	176	9531	095 80 10	S 2005-Y20R
	214	206	190	9533	085 85 10	S 1505-Y20R
	225	219	204	9536	9001	S 1005-Y10R
	253	253	245	BC01	9016	/
	248	247	237	BC02	9016	/
	242	244	236	BC03	9016	S 0502-G50Y



	RGB			Référence Keim / Robin	Équivalent RAL	Équivalent NCS
	R	G	B			
	237	241	226	BC04	9016	S 0505-G40Y
	232	234	221	BC05	110 92 05	S 0804-G60Y
	248	243	225	BC06	9010	S 0505-G90Y
	253	249	228	BC07	9010	/
	243	235	209	BE01	1013	S 0507-Y
	248	237	212	BE02	9001	S 0505-Y20R
	230	225	210	BE03	9001	S 1005-G80Y
	223	218	200	BE04	1013	S 1005-Y10R
	243	236	209	BE11	1013	S 0507-Y
	221	208	178	BE12	1015	S 1510-Y10R
	198	187	166	BE14	7032	/
	213	204	177	BE15	1013	/
	206	189	159	BE22	1014	S 2010-Y20R
	208	189	163	BE23	1014	S 2010-Y30R
	181	168	145	BE24	7032	/
	207	203	181	BE25	1013	/
	239	249	248	BL01	9016	/
	207	221	228	BL11	7047	S 0907-R90B
	190	207	218	BL21	7047	/
	203	210	203	BL22	9018	S 1502-G
	221	223	209	GC01	9002	S 1005-G60Y
	220	217	198	GC03	1013	/
	207	213	199	GC11	9018	/
	203	205	187	GC12	9002	/
	180	174	158	GC23	7032	/
	202	198	188	GC14	9002	S 2002-Y
	232	235	229	GF01	9003	S 0603-G40Y
	225	231	227	GF02	9003	S 0804-B50G
	216	218	211	GF11	9002	/
	208	214	212	GF12	9018	S 1502-B50G
	193	193	185	GF21	7035	S 2002-Y
	249	236	199	OC01	1013	S 0510-Y10R
	249	231	194	OC02	1015	S 0510-Y20R
	230	216	187	OC03	780-2	/
	234	222	181	OC04	1015	/
	250	226	179	OC11	1015	S 0515-Y20R
	241	219	184	OC12	1015	/
	224	180	108	OC21	1002	/
	231	198	147	OC22	1014	/
	203	183	139	OC24	1000	S 2020-Y10R
	213	209	188	PB1	1013	S 1505-Y10R
	175	164	138	PB2	7032	S 3010-G90Y
	199	196	180	PG1	9018	S 2005-G90Y
	181	176	163	PG2	7032	S 3005-G80Y
	132	135	130	PG3	9022	S 5000-N
	239	215	170	POC1	1014	S 1015-Y20R

Source : Luxplan SA selon indications des SSMN, 2019



Figure 2 : Nuancier pour les châssis de fenêtres, portes d'entrée et les volets en référence RAL et équivalents NCS – et code RGB

	RGB			Référence KEIM	Équivalent RAL	Équivalent NCS
	R	G	B			
	180	176	161	7032	S 3005-G80Y	S 1010-Y20R
	197	199	196	7035	S 2002-G50Y	S 0907-Y10R
	182	179	168	7044	S 2502-Y	S 0907-Y30R
	200	200	199	7047	S 2000-N	S0907-G90Y
	231	225	210	9001	S 0804-Y30R	S 1005-Y
	214	213	203	9002	S 1502-G50Y	S 2020-Y20R
	240	237	225	9010	S 0603-G80Y	S 1515-Y30R
	240	241	234	9016	S 0502-G50Y	S 1010-Y20R
	199	203	196	9018	S 2002-G50Y	S 1005-Y20R
	227	211	181	1015	S 1010-Y20R	S 0804-Y30R
	26	30	40	5004	S 8505-R80B	S 1010-Y20R
	45	58	68	5008	S 8005-R80B	S 0907-Y30R
	30	43	61	5011	S 8010-R70B	S 1510-Y50R
	104	124	150	5014	S 4020-R80B	S 0907-Y50R
	0	65	75	5020	S 6530-B30G	/
	93	104	109	7031	S 6005-B20G	S 2010-Y30R
	59	57	46	6006	S 8005-G80Y	S 1510-Y40R
	39	54	42	6009	S 8010-G10Y	S 1005-Y30R
	105	125	88	6011	S 5020-G30Y	S 3010-Y10R
	48	61	58	6012	S 8005-B80G	S 2010-Y10R
	122	118	90	6013	/	S 1505-Y40R
	70	65	53	6014	S 8005-Y20R	S 1005-Y20R
	60	61	54	6015	S 8005-G50Y	S 2005-Y40R
	54	66	47	6020	S 8010-G30Y	S 1505-Y50R
	162	143	122	1019	S 4010-Y30R	S 1005-Y50R
	86	80	68	7013	S 7005-Y20R	/
	100	51	43	8012	S 6030-Y80R	S 2005-Y10R
	72	53	38	8014	S 8010-Y30R	S 1505-Y20R
	93	47	39	8015	S 7020-Y80R	/
	61	54	53	8019	S 8005-R20B	S 1005-Y20R
	115	88	71	8025	/	S 2010-Y10R
	127	120	13	7002	S 5010-G90Y	S 1505-Y10R
	120	119	105	7003	S 6005-G80Y	/
	117	106	94	7006	S 6005-Y20R	S 2005-Y20R
	114	95	60	7008	S 6020-Y	S 1505-Y20R
	92	96	88	7009	S 7005-G20Y	S 1005-Y10R
	88	92	86	7010	S 7005-G20Y	S 7005-G20Y
	88	93	94	7012	S 6502-B	S 6502-B
	86	80	68	7013	S 7005-20	S 7005-20
	80	83	89	7015	S 7005-R80B	S 7005-R80B
	76	74	68	7022	S 7502-Y	S 7502-Y
	127	128	118	7023	S 5005-G50Y	S 5005-G50Y
	126	130	116	7033	S 5005-G50Y	S 5005-G50Y
	106	102	94	7039	S 6502-Y	S 6502-Y
	61	32	34	3007	S 8010-R10B	S 8010-R10B
	102	48	41	3009	S 6030-Y80R	S 6030-Y80R

Source : Luxplan SA selon indications des SSMN, 2019



CHAPITRE 4. RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS À PRÉSERVER OU À CONSERVER

ART. 29 ALIGNEMENTS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

L'alignement, marqué d'un trait crénelé bleu sur la partie graphique du « PAP-QE », doit être respecté et conservé lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation d'un immeuble existant ou de construction ou reconstruction d'un édifice. Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont en principe interdits.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions* existantes une dérogation concernant l'alignement obligatoire*, de cinquante centimètres (0,50 m) maximum, peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

La limite arrière de la profondeur de construction et de la bande de construction* est mesurée à partir des alignements obligatoires.

ART. 30 CONSTRUCTION À CONSERVER

Les constructions* à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur historique, artistique, esthétique ou architecturale.

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que construction* à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et de salubrité dûment constatées.

L'ajout de constructions annexes* à la construction* protégée est autorisé, sauf dans le recul* avant, sans préjudice du respect des reculs* et des prescriptions définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que :

- ces constructions annexes* soient accolées à ladite construction*,
- elles soient identifiées comme élément ajouté ultérieurement,
- elles adoptent un langage architectural contemporain,
- elles soient subordonnées à la construction* principale,
- elles soient en harmonie avec la construction* à conserver.

Toute intervention sur une construction* à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :

- le gabarit,
- la façade avant dont le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les formes et éléments de toiture,
- les matériaux utilisés traditionnellement,



- les revêtements et teintes traditionnels.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le Bourgmestre et/ou le propriétaire peut demander à un expert en la matière de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur et à l'intérieur de la construction* à conserver.

A la demande du Bourgmestre et/ou du propriétaire, un inventaire des éléments identitaires se trouvant sur la parcelle* et aux abords immédiats de la construction* à conserver peut également être réalisé.

ART. 31 PETIT PATRIMOINE À CONSERVER

Le petit patrimoine à conserver, tels que les chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir à leur emplacement d'origine dans la mesure du possible. Les travaux de restauration et de déplacements éventuels doivent se faire dans les règles de l'art, sur la même parcelle*, et permettre que le petit patrimoine à conserver reste visible du domaine public.

ART. 32 GABARIT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

Les gabarits d'une construction* existante à préserver veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ils marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes du fait de leur rôle dans la définition de l'environnement construit.

Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction* existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve.

Le gabarit d'une construction* existante à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit à préserver.

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche* et hauteur au faîtage*,
- pente et forme de la toiture.

En cas de transformation et reconstruction d'une construction* existante, la hauteur existante doit être maintenue.

Dans le cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est inférieure à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m), les hauteurs à la corniche et au faîte* pourront être augmentées de manière à atteindre cette hauteur libre sous plafond :

- en conservant la pente de toiture de la construction* existante,



- sans dépasser les hauteurs à la corniche et au faîte* définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

La création d'un niveau plein* supplémentaire n'est pas autorisée.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique* ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions* existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (0,50 m), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Les règles définies au chapitre 1 pour le PAP QE applicable précisent les prescriptions dimensionnelles quant aux gabarits à préserver.

L'ajout de constructions annexes* à la construction* dont le gabarit est à préserver est autorisé, sauf dans le recul* avant, sans préjudice du respect des reculs* définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que ces constructions annexes* soient accolées à ladite construction*, identifiées comme élément ajouté ultérieurement.

ART. 33 AVIS PRÉALABLE

Tout projet de travaux, ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique concernant des éléments à préserver ou à conserver, sont soumis à l'autorisation du Bourgmestre qui peut, avant toute autorisation, demander l'avis d'experts en la matière à titre informatif.

ART. 34 DÉROGATION

Par dérogation de ce qui précède, l'ajout de constructions annexes* à la construction* protégée est autorisé, y compris dans le recul* avant pour les constructions* à conserver ou les constructions* dont le gabarit est à préserver, sans préjudice du respect des reculs* et des prescriptions définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, si cette construction* ne dispose pas de reculs* latéraux et arrières.



CHAPITRE 5. DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP-QE

Les définitions **en gras** du présent chapitre sont issues des règlements suivants :

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

Les définitions dont le titre est en **gras souligné** complètent le présent chapitre pour la compréhension de la présente partie écrite.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction* et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias* ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Annexe

On entend par annexe une construction* de type véranda, terrasse* couverte, jardin d'hiver (...), subordonnée au logement*, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

Auvent

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

Avant-corps

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



Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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



Étage en retrait

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

Extension

On entend par extension l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, avec un minimum de contiguïté, et ayant des dimensions inférieures à celles de la construction* à laquelle elle s'intègre.¹

Faîte / Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

¹ Définition établie à partir de l'article intitulé *Quelle est la définition juridique de l'extension mesurée d'une construction ?* paru dans La Gazette des communes, le 20/02/2014.



Ilot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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



Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction* soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute* la plus importante. Dans le cas de



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

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction* ou la surface constructible et la limite du lot* ou de la parcelle*, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction* à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot*.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre* 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 non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions* collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

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.



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

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre* 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 scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction*. Concernant les surfaces scellées par des constructions* souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

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

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction* d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les limites d'alignement latérales de l'alignement avant de la construction* principale projetée.

Terrasse

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

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;



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

Toiture plate

Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 3 % et 8 %, hormis si une terrasse* accessible y est aménagée.

Voie desservante

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

Voie publique

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

