

RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
GOESDORF

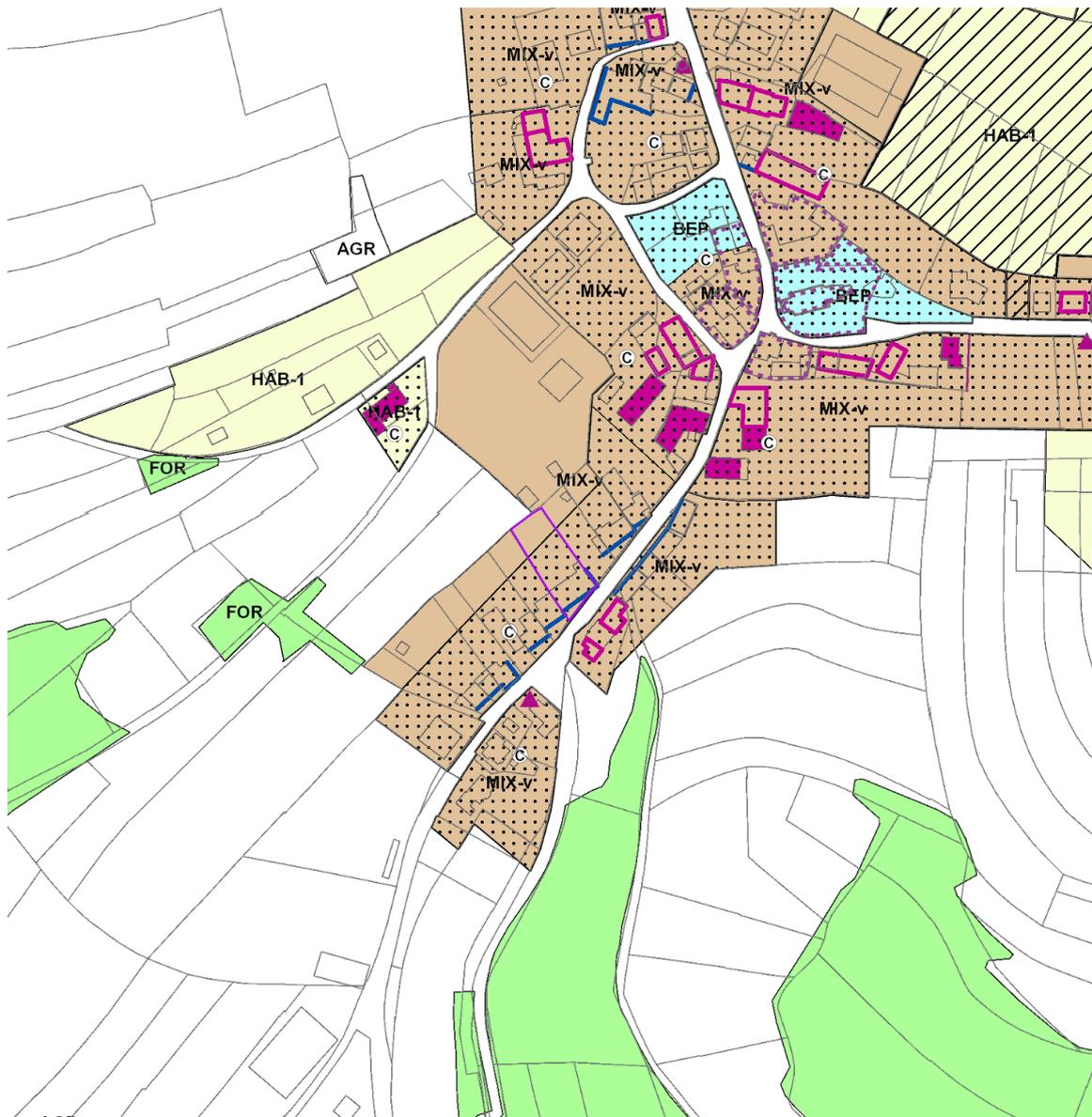


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

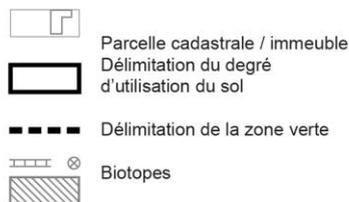
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

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

Zone verte :

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

Zones superposées :

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

Secteur protégé d'intérêt communal

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

Zones de risques naturels prévisibles

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

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

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

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 2 Zones mixtes

Suivant partie graphique du PAG communal on distingue:

- la zone mixte villageoise – [MIX-v]
- la zone mixte rurale – [MIX-r]

Art. 2.1 Zone mixte villageoise - [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère villageois.

Elle est destinée à accueillir:

- des habitations,
- des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles et centres équestres,
- des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti,
- des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels,
- des hôtels, des restaurants, des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise:

- La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation est de 50%.
- Au moins 33% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.
- Pour les maisons de type plurifamilial, le nombre maximal d'unités par immeuble bâti est de 6.
- La construction de 2 immeubles plurifamiliaux en mitoyenneté peut être autorisée pour autant que le PAP NQ prévoit au moins 40 unités de logements.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Le nombre maximal d'unités pour un ensemble de constructions mitoyennes est de 8.
- En cas d'implantation de plusieurs immeubles bâtis distincts sur une même parcelle, le nombre maximal d'unités par parcelle est de 8.

Art. 7 Logement intégré

Pour les maisons unifamiliales situées au niveau des zones urbanisées accueillant de l'habitation (HAB-1 et MIX-v, MIX-r) un logement intégré peut être autorisé.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 16 Secteurs protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants:

- authenticité de la substance bâtie ou de son aménagement
- rareté ou exemplarité du type de bâtiment
- importance architecturale
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » et d'une hachure superposée au niveau de la partie graphique.

Art. 16.1 Prescriptions générales pour l'ensemble du secteur protégé

Chaque projet de construction, rénovation ou transformation de bâtiments se trouvant dans le secteur protégé doit s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.

Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades.

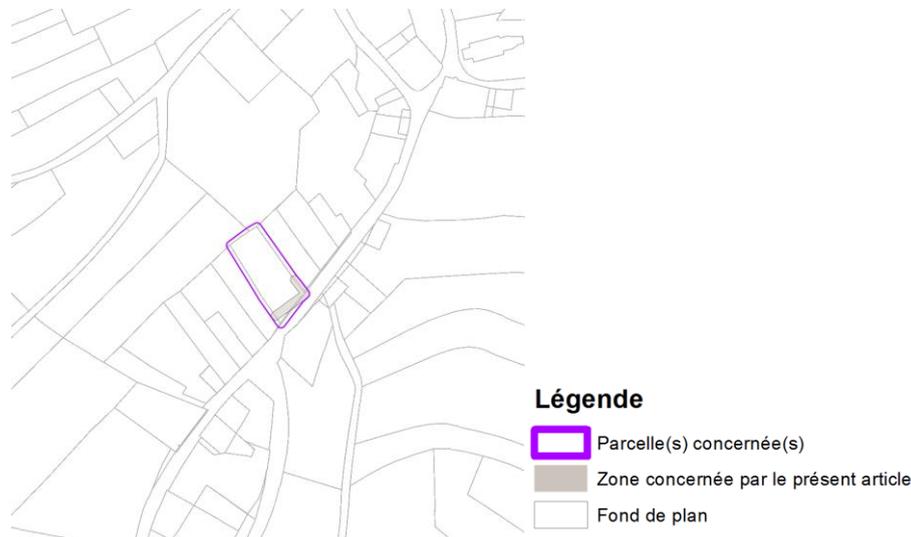
En cas de superposition du secteur environnement construit à une zone PAP NQ, les types de matériaux et teintes autorisées doivent être conformes aux prescriptions de la partie écrite Quartier Existant (QE) de la zone concernée.

Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Assainissement énergétique

Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 16.2 Identification des immeubles et éléments comme « patrimoine bâti »

Les immeubles, parties d'immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti » sont représentés au niveau de la partie graphique PAG au moyen d'une trame de couleur.

On distingue les catégories suivantes:

- « construction ou éléments à conserver »
- « petit patrimoine à conserver »
- « gabarit à préserver »
- « alignement à préserver »

Avant toute démolition d'un immeuble ou partie d'immeuble identifié comme « patrimoine bâti », un relevé détaillé de la situation existante est à établir par un homme de l'art, et à remettre ensemble avec les documents de demande de démolition.

Art. 16.6 Alignements à préserver

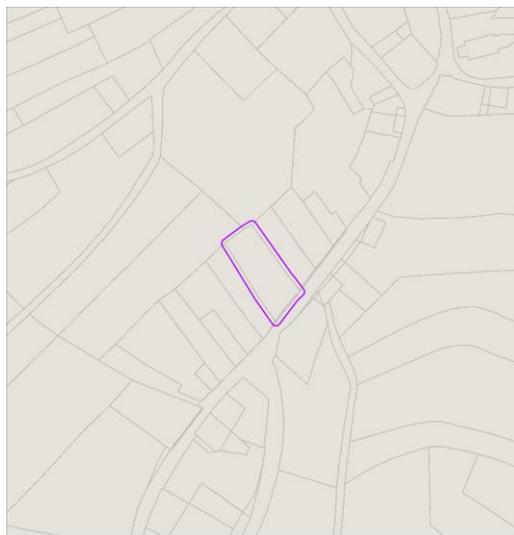
Les alignements à préserver de constructions existantes priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies au niveau du PAP quartier existant.

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « alignement à préserver » doit respecter l'alignement de la construction à laquelle elle se substitue.

En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, une dérogation peut être accordée.

Pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité, l'alignement de la nouvelle construction peut varier de 1m par rapport à l'alignement existant. Dans ce cas l'alignement de la nouvelle construction sera défini de façon parallèle à l'alignement de la construction existante.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Légende

-  Parcelle(s) concernée(s)
-  Zone concernée par le présent article
-  Fond de plan

Art. 8 Emplacements de stationnement

Pour chaque logement doivent être aménagées un certain nombre de places de stationnement pour les voitures, sous forme de garages, carport ou de places de parking à ciel ouvert spécialement affectées à cet effet.

Le nombre minimal de places de stationnement par unité d'habitation est défini comme suit:

- 2 emplacements par maison unifamiliale, ou par unité de logement d'une surface brute construite supérieure à 70 m² pour les maisons plurifamiliales.
- 1 emplacement par unité de logement d'une surface construite brute inférieure à 70 m² pour les maisons plurifamiliales et pour les logements intégrés

Par unité de logement, une des places de stationnement au moins est à aménager sous forme de garage ou de carport.

La surface de l'entrée de garage ou l'accès au carport sont pris en compte lors du calcul des emplacements de stationnement.

En cas d'activité professionnelle le minimum de places de stationnement est calculé de la façon suivante:

- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface utile pour les administrations, bureaux, cabinets médicaux et autres professions libérales, commerces, garages de réparation, cafés et restaurants
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface utile pour des établissements industriels et artisanaux.
- 1 emplacement par unité de séjour pour les constructions hôtelières et gîtes ruraux.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

Pour les affectations non mentionnées, le nombre d'emplacements de stationnement est à définir suivant besoins spécifiques. Une étude y relative peut être exigée.

En cas de modification des conditions d'exploitation de l'entreprise, le nombre de places de stationnement est à adapter en fonction.

Pour des projets de logements sociaux ou logements à coût modéré destinés à la location, le nombre minimal d'emplacements par unité de logement est de 1. Dans ce cas il n'y a pas d'obligation de réaliser une partie des emplacements sous forme de garage ou carport.

Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

Le bourgmestre peut déroger par rapport à cette obligation pour autant qu'il s'agisse d'un projet de transformation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant.

Les emplacements peuvent alors:

- être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 m, appartenant au même propriétaire.
- être compensés par des emplacements publics en nombre équivalent, mises à disposition par les autorités communales moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Pour les PAP nouveau quartier, le nombre de places de stationnement sur terrain privé peut être diminué, pour autant que le plan d'aménagement particulier prévoie des emplacements de stationnement réservés, regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE ET DÉFINITIONS

Degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2.

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective. Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées. Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux

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

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris.

Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

Pour les zones stabilisées (entrée de garage, emplacements de stationnement, zone d'entrée piétonne, ..) la surface scellée considérée peut être diminuée jusqu'à 50 % de la surface, dans

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

la mesure où il s'agit d'un matériau de surface et d'un soubassement perméables aux eaux de pluie.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Types d'habitations et unités de logement

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.

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.

Maison jumelée

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

Maison en bande

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

Maison bi-familiale

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

Maison plurifamiliale

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

Construction

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

Dépendance

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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 carports.

Unité

On entend par unité un ensemble de locaux non dissociables se rapportant à l'affectation principale ou secondaire d'une construction. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

Immeuble bâti – Unités par immeuble bâti

On entend par immeuble bâti un bâtiment ou un ensemble de plusieurs volumes accolés intégralement ou partiellement, situés sur une même parcelle cadastrale, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle cohérente et indissociable.

La clause limitant le nombre de logements ou d'unités par immeuble bâti ne s'applique pas individuellement à chaque élément ou volume, mais bien globalement à tout l'immeuble bâti.

Le cas le plus typique d'un immeuble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme.

Un immeuble bâti peut être construit de manière mitoyenne à une 2^e construction. Dans ce cas les 2 immeubles sont situés sur des lots ou parcelles cadastrales différentes.

Unités par parcelle/lot

Pour des terrains de plus grande envergure, on peut avoir plusieurs immeubles bâtis ou bâtiments sur une seule parcelle. Un immeuble bâti se distingue alors par rapport à un 2^e bâtiment ou immeuble bâti par une entrée indépendante et une cage d'escalier et hall de distribution privatifs. La distance entre 2 volumes d'habitation faisant partie d'immeubles bâtis distincts est de minimum 6 m.

Plusieurs immeubles bâtis situés sur une même parcelle peuvent avoir des dépendances ou locaux techniques communs. 2 immeubles bâtis peuvent être reliés par un passage couvert, un carport ou un volume de dépendance fermé.

Unités pour constructions mitoyennes

Le nombre d'unités pour constructions mitoyennes se calcule pour un ensemble de plusieurs bâtiments ou immeubles bâtis mitoyens.

Les bâtiments sont situés sur plusieurs parcelles cadastrales distinctes. Ils sont jumelés par les volumes principaux ou par des volumes secondaires servant à l'habitation.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

PAP Partie graphique

[007_QE_Goesdorf.pdf](#)

PAP Partie écrite



Art. 3 PAP QE - Zones mixtes (MIX-v1; MIX-v2 et MIX-r)

Au niveau des zones MIX-v1 définies par la partie graphique PAP QE sont autorisées des logements de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande.

Des logements plurifamiliaux sont autorisés avec un maximum de 4 unités par immeuble.

Pour des constructions mitoyennes le nombre maximal d'unités est de 6.

Au niveau des zones MIX-v2 définies par la partie graphique PAP QE sont autorisées, des logements de type unifamilial et plurifamilial.

Le nombre d'unités par immeuble est de maximum 6 unités.

Le nombre d'unités pour des constructions mitoyennes est de maximum 8 unités.

Pour les logements plurifamiliaux, la surface habitable nette moyenne est de minimum 50 m².

Au niveau de la zone MIX-r sont autorisés des maisons de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande, qui sont en relation directe avec l'exploitation agricole. La surface brute construite des nouveaux logements est limitée à maximum 400 m² par logement.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 3.1 Constructions principales

Art. 3.1.1 Implantation des constructions principales

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 28 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie desservante.

Recul avant:

- Il est compris entre 3 et 6 m de la voie desservante.
- Il est de minimum 5 m devant un garage disposant d'un accès direct à la voie publique.

Recul latéral:

- Il est de minimum 3 m pour toute nouvelle construction non mitoyenne.
- Il peut être nul par rapport à la limite de propriété (construction mitoyenne) si la parcelle concernée par la nouvelle construction est contiguë à une parcelle vide de construction.
- Si une construction existante sur une parcelle voisine est implantée sur la limite latérale de propriété, la construction à ériger doit obligatoirement s'accoler à cette dernière.

Recul postérieur:

- Il est de minimum 8 m.
- En cas de construction souterraine, la profondeur du sous-sol peut dépasser la façade postérieure de la construction principale à condition d'être complètement enterrée. Le recul postérieur de cette construction enterrée est de minimum 3 m. Le volume du sous-sol doit se trouver obligatoirement à l'intérieur de la bande de construction.
- Exceptionnellement, si la profondeur de la parcelle ne permet pas de respecter un recul postérieur de 8 m, celui-ci peut être diminué à minimum 3 m. Dans ce cas, un recul de minimum 8 m devra être garanti sur un des reculs latéraux.

Art. 3.1.2 Gabarit des constructions principales

Le nombre maximal de niveaux pleins aménagés est fixé à 2.

Des constructions présentant un seul niveau habité ne sont pas autorisées. Le gabarit de l'étage permet d'aménager au moins 65 % de la surface construite brute en tant que surface habitable.

Un étage partiel servant au séjour prolongé de personnes peut être aménagé en supplément dans les combles. La surface habitable maximale de cet étage est fixée à 80% de la surface du niveau plein sous-jacent.

En cas de terrain à forte déclivité, un étage partiel servant au séjour prolongé de personnes peut être aménagé au niveau du sous-sol

Prescriptions dimensionnelles:

- La profondeur de construction est de minimum 7 m et de maximum 16 m.
- La surface construite est de minimum 65 m² pour constructions mitoyennes ou en bande et de 90 m² pour une habitation isolée.
- La hauteur de corniche est de maximum 7,5 m.
- La hauteur d'acrotère est de maximum 7 m.
- La hauteur de la faîtière est de maximum 12,5 m.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Formes de toitures:

- Les toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes sont autorisées.
La pente de toiture est comprise entre 30° et 40°.
Les toitures en forme de « L » ou de « T » sont également autorisées.
- Des toitures plates ou toitures terrasses sont autorisées pour certains volumes faisant partie de la construction principale. La surface de toiture des volumes concernés représente au maximum 50 % de la surface totale de toiture de la construction principale.
- Des toitures à pente unique peuvent être autorisées au cas où la construction principale est formée par plusieurs corps de volumes distincts. Dans ce cas la pente de toiture est comprise entre 10° et 30°.

Art. 3.1.3 Implantation pour cas spécifiques

Profondeur de construction

Une dérogation par rapport à la profondeur de la construction principale peut être accordée pour des cas spécifiques. Il s'agit par exemple de constructions groupées autour d'une cour ou d'une construction principale formée par plusieurs corps de volumes distincts.

Dans ce cas, la profondeur de construction est mesurée indépendamment pour chaque volume, conformément à la définition suivant terminologie en annexe. La profondeur de construction par volume est limitée à maximum 12 m, et la longueur par volume à maximum 25 m.

Recul avant

Le recul de la construction principale peut être porté à maximum 15 m de la voie publique au cas où une dépendance adossée est implantée conformément au recul réglementaire de la voie publique.

Pour une construction composée de plusieurs volumes, le recul de la voie publique est mesuré pour le corps de bâtiment le plus rapproché.

Schéma à titre indicatif : Zones mixtes – gabarit de la construction principale

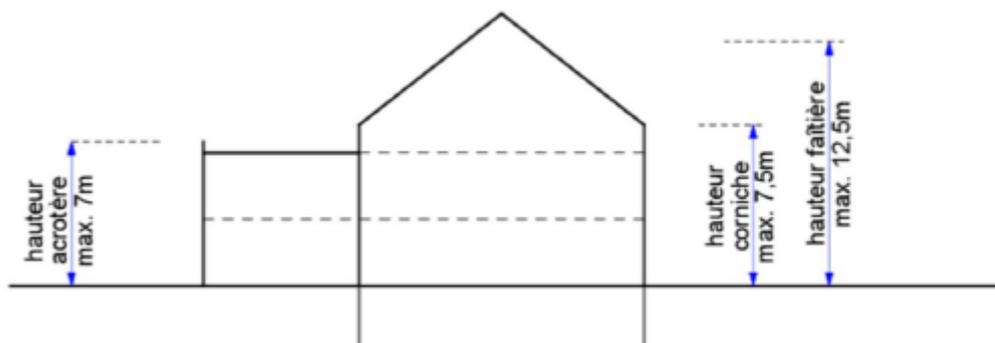
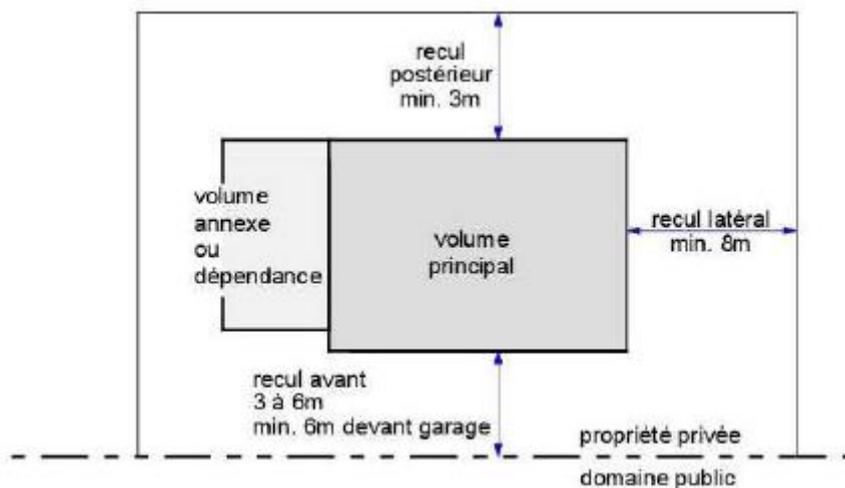
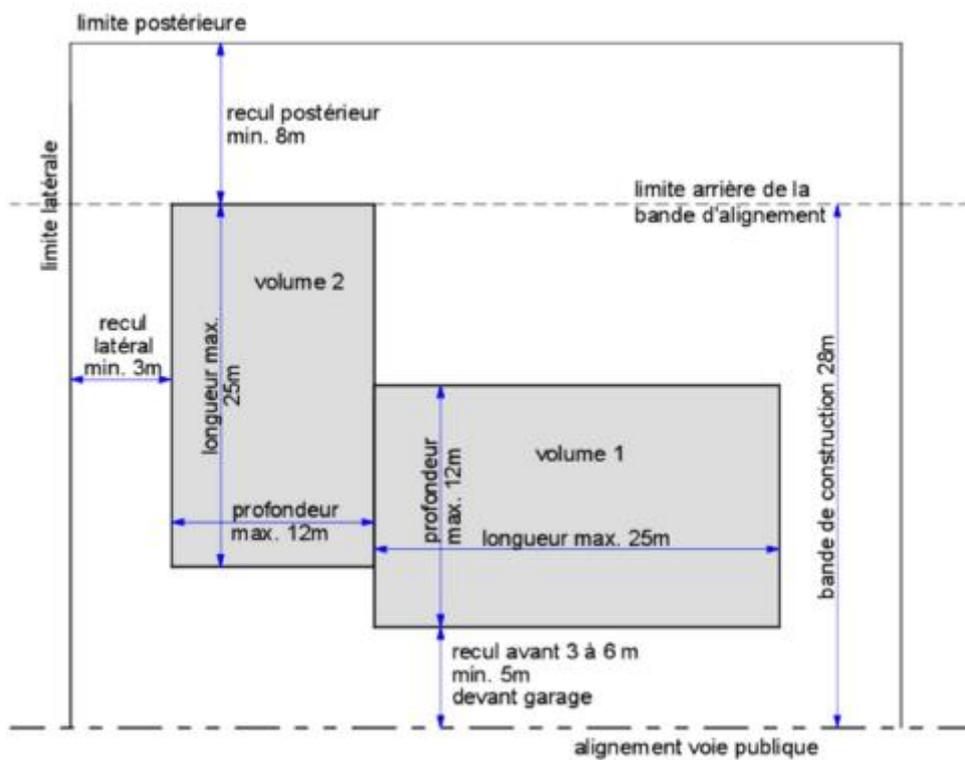


Schéma à titre indicatif: Zones mixtes – solutions d'implantation pour cas spécifiques

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



Art. 3.2 Dépendances

L'implantation des dépendances peut se faire en dehors de la bande de construction de 28 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie publique.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 3.2.1 Dépendances d'une surface construite $\leq 75 \text{ m}^2$

Recul avant:

- Il est de minimum 3 m de la voie desservante
- Il est de minimum 5 m devant un garage disposant d'un accès direct à la voie publique.

Recul latéral et postérieur:

- Il est de minimum 2 m.
- Il peut être diminué à 1 m en cas de mur extérieur opaque, sans ouvertures ou vues vers le voisin.
- Sous condition d'un accord écrit entre voisins, la construction des dépendances pourra se faire avec un recul inférieur à 1 m, voir sans recul par rapport à la limite de propriété.

Hauteurs de construction:

- La hauteur de corniche est de maximum 3 m.
- La hauteur d'acrotère est de maximum 3,5 m.
- La hauteur de la faîtière est de maximum 5 m.

Forme de toiture:

- La pente de toiture est comprise entre 0° et 40° .
- Les formes de toitures suivantes sont autorisées:
 - toitures plates,
 - toitures à un versant,
 - toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes.

Art. 3.2.2 Dépendances d'une surface construite $> \text{à } 75 \text{ m}^2$

L'implantation doit se faire de manière à dégager un passage carrossable d'une largeur libre de 3 m afin d'accéder au fond de la parcelle.

Une surface libre égale à minimum un dixième de la parcelle doit être aménagée en espace vert.

Cette surface plantée ne peut en aucun cas être utilisée comme dépôt de matériaux, ni comme places de stationnement.

Reculs:

- Le recul avant est de minimum 5 m de la voie publique
- Le recul latéral et postérieur est de minimum 5 m.

Dimensions maximales:

- La profondeur de construction est de maximum 20 m.
- La longueur de construction est de maximum 40 m.

Hauteurs de construction:

- La hauteur de corniche est de maximum 6,5 m.
- La hauteur d'acrotère est de maximum 7 m.
- La hauteur de la faîtière est de maximum 11 m.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

Forme de toiture:

- La pente de toiture est comprise entre 0° et 30°.
- Les formes de toitures suivantes sont autorisées:
 - toitures plates,
 - toitures à un versant,
 - toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes.

Schéma à titre indicatif: Zones mixtes villageoises – implantation des dépendances professionnelles ou de loisirs

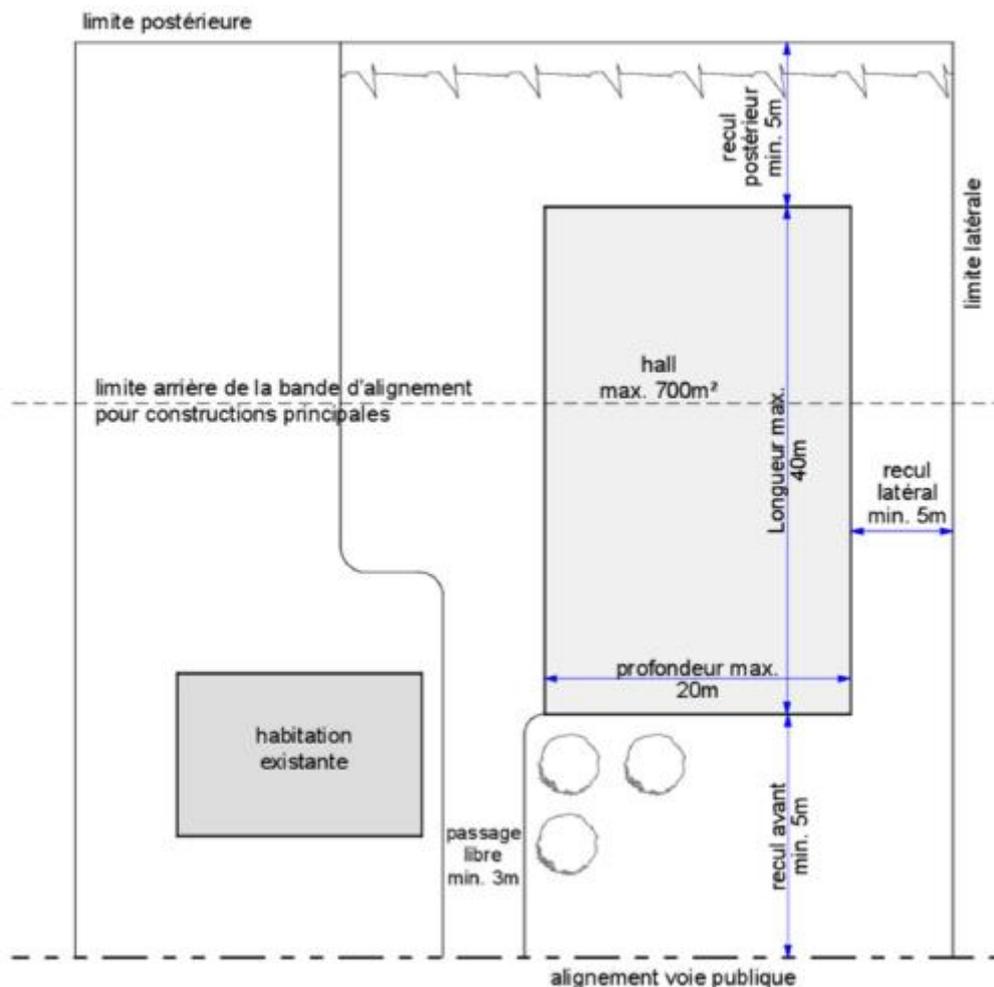
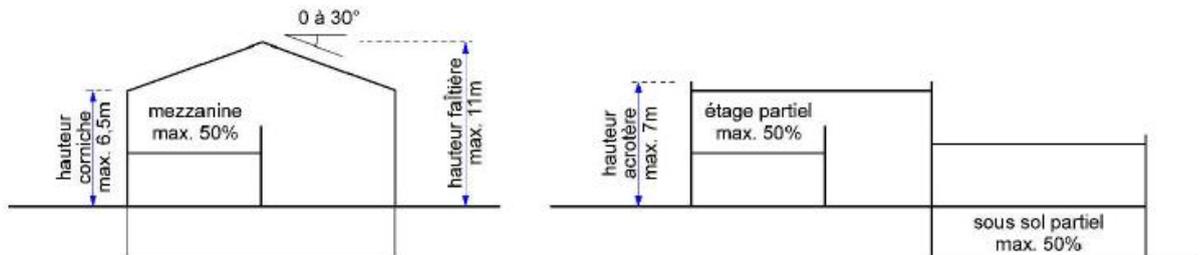


Schéma à titre indicatif: Zones mixte villageoise – gabarit des dépendances professionnelles ou de loisirs

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »



Art. 3.2.3 Dépendances professionnelles implantées en zone mixte rurale (MIX-r)

Reculs:

- Le recul avant est de minimum 5 m de la voie desservante
- Le recul latéral et postérieur est de minimum 5 m.

Surfaces construites:

- La profondeur de construction est de maximum 28 m.
- La longueur de construction est de maximum 60 m.
- L'emprise au sol de la construction est de maximum 1.600 m².

Hauteurs:

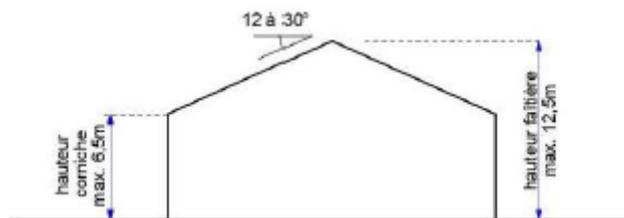
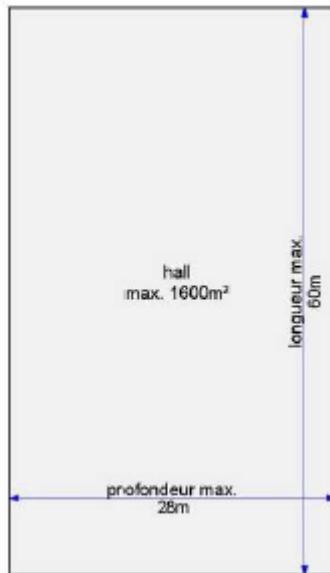
- La hauteur de corniche est de maximum 6,5 m.
- La hauteur de la faîtière est de maximum 12,5 m.

Pente de toiture:

- La pente de toiture est comprise entre 12° et 30°.

Schéma à titre indicatif: Zone mixte rurale – surfaces construites et gabarit des dépendances professionnelles

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



Art. 3.3 Constructions en 2e rangée

Des constructions en seconde position peuvent être autorisées si un plan de lotissement a été approuvé au préalable par le conseil communal ou s'il s'agit d'un projet de transformation d'un immeuble existant, répondant aux conditions suivantes:

- Le bâtiment à transformer est une construction de type lourd.
- Le projet de transformation ou de reconstruction doit respecter le gabarit du ou des immeuble(s) à transformer. Des mises en conformité ponctuelles peuvent être autorisées.

Dans ce cas, le volume transformé devra respecter les prescriptions dimensionnelles de la présente partie écrite.

- Un relevé du ou des bâtiment(s) à transformer, dressé par un homme de l'art, est à joindre à la demande d'autorisation de construire.
- Un passage libre permettant l'accès à la construction en 2e rangée est assuré. Ce passage libre ne peut pas servir d'emplacement de stationnement.

Schéma à titre indicatif: Zones mixtes – habitation en seconde position - Situation avec parties communes

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

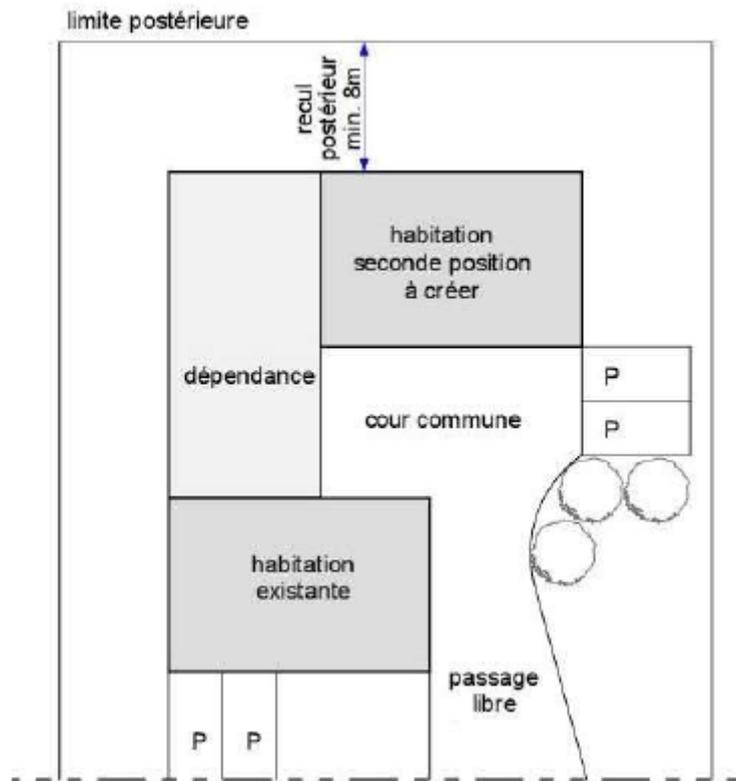
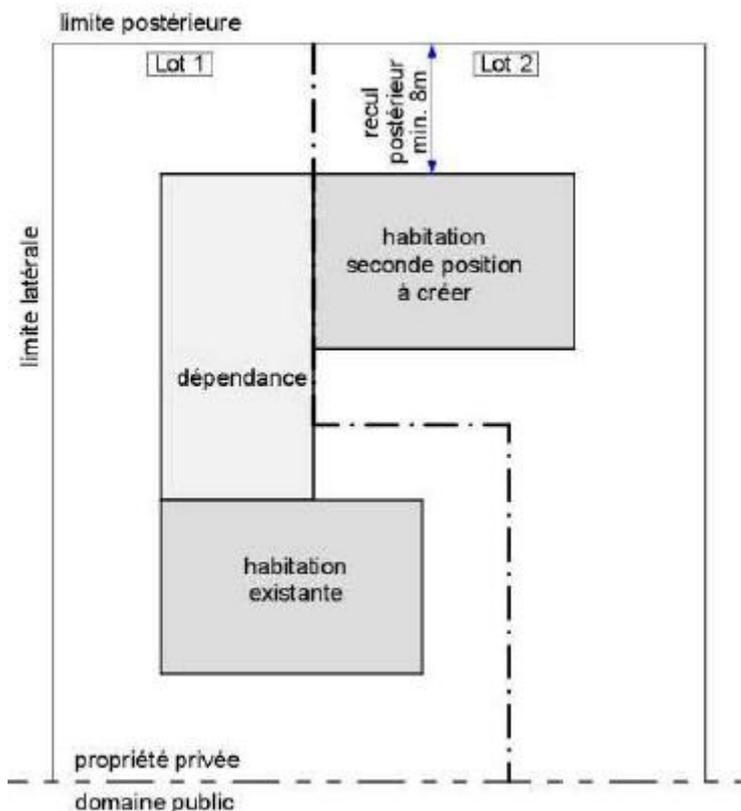


Schéma à titre indicatif: Zones mixtes – habitation en seconde position - Morcellement (sans parties communes)

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



Art. 3.4 Nombre d'unités par parcelle

Indépendamment des autres maximas (reculs, gabarits, ..) définis par la présente partie écrite du PAG, le nombre maximum d'unités est également limité en fonction de la surface constructible de la parcelle.

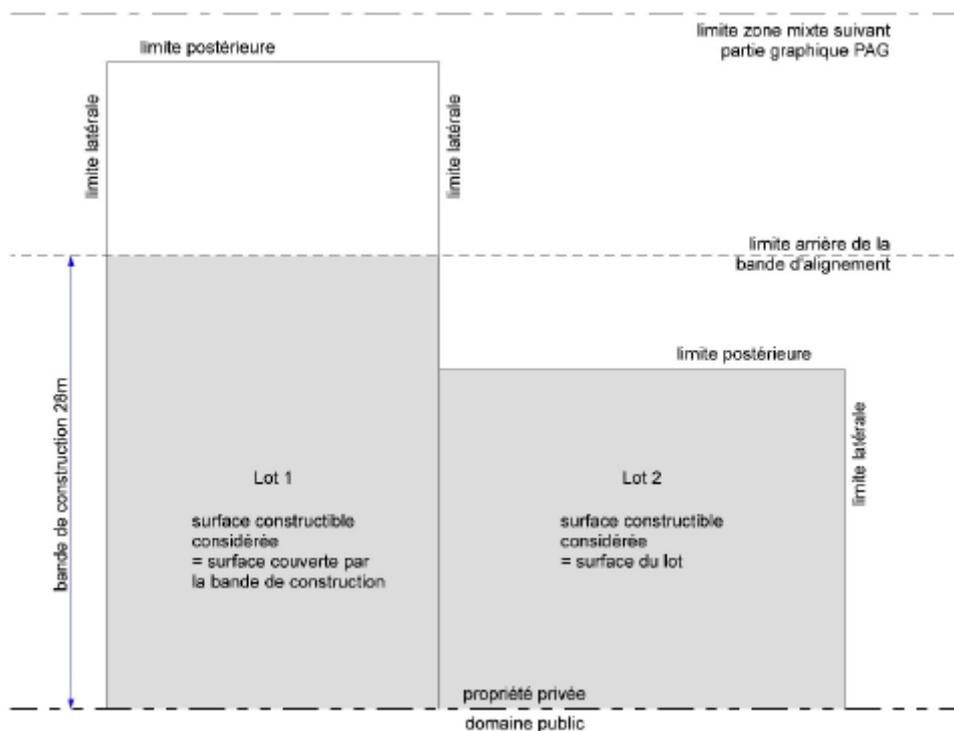
La surface constructible considérée pour le calcul correspond à la surface de terrain couverte par la bande de construction de 28 m de profondeur.

En divisant la surface en ares obtenue par le coefficient 2 en cas de nouvelle construction et par le coefficient 1,5 en cas de transformation d'un immeuble existant, on obtient le nombre maximal d'unités par parcelle. Les décimales sont arrondies, vers le haut ou vers le bas, à l'unité la plus proche.

En cas d'un projet de lotissement, le calcul se fait de manière à obtenir une valeur moyenne pour l'ensemble des lots concernés.

Schéma: détermination surface constructible

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



Art. 3.5 Tableau récapitulatif: QE Zones mixtes (MIX-v1, MIX-v2, MIX-r)

Résumé des prescriptions à titre indicatif et non exhaustif. Seul le texte réglementaire fait foi.

Tableau: QE Zones mixtes	Profondeur (m)		Surfaces construites	ht. corniche (m)	ht. acrot. (m)	ht. fait. (m)	pente toiture (°)	
	min	max					min	max
Construction principale	7	16	min. 65m ² : constr. mitoy. min 90m ² : constr. isolée	7,5	7	12,5	30	40
				Etage min. 65% de surface habitable	Toiture plate: max. 50% surf. toiture Toiture à pente unique: pente 10° à 30°			
Corps de bâtiment		12	longueur max. 25 m	7	7	12,5		
Dépendance Surface maximum 75m ²				3	3,5	5	0	40
Dépendance professionnelle ou de loisirs Surface de 75m ² à 700m ²			profondeur max. 20 m longueur max. 40 m surf. constr. max. 700 m ²	6,5	7	11	0	30

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

	Recul avant (m)			Recul latéral	Recul postér.	Bande de construction	Niveaux pleins
	min.	garage	max	(m) min	(m) min	Profondeur (m)	max
Construction principale	3	5	6		8	28	2
Cas spécifique dépendance adossée			15				
Construction voisine non mitoyenne existante				3			
Construction mitoyenne existante				0 (mitoyen)			
Parcelle contiguë vide de construction				3 resp. 0 (mitoyen)			
Dépendance surface $\leq 75m^2$	3	5		2	2		1
pas de vue				1	1		
accord voisin				0-1	0-1		
Dépendance professionnelle ou de loisirs surface de 75 à $110m^2$	5	5		5	5		1

Types de construction zone MIX-v1

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande, maisons plurifamiliales avec 4 unités maximum constructions mitoyennes total max. 6 unités

Types de construction zone MIX-v2

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande, maisons plurifamiliales avec 6 unités maximum constructions mitoyennes total max. 8 unités

Types de construction zone MIX-r

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

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



Dispositions générales

Les plans d'aménagement particuliers « Quartier Existant » (PAP QE) sont établis en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le mode d'utilisation du sol est défini par le plan d'aménagement général. Le degré d'utilisation du sol et les prescriptions dimensionnelles sont précisés par les plans d'aménagement particuliers.

Pour tous les points non réglés par des PAP approuvés, les prescriptions applicables aux PAP QE sont d'application.

Art. 1 Délimitation des plans d'aménagement particulier « Quartier existant » (PAP QE) et règles spécifiques aux différentes zones

Pour la Commune de Goesdorf on distingue les zones PAP QE suivantes:

- QE Zone d'habitation 1 (HAB-1a et HAB-1b)
- QE Zone mixte villageoise (MIX-v1 et MIX-v2)
- QE Zone mixte rurale (MIX-r)
- QE Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP et BEP-sp)
- QE Zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1)
- QE Zone de sport et de loisirs 1 (REC-1.1, REC-1.2, REC-1.3, REC-1.4)
- QE Zone de sport et de loisirs 2 (REC-2)

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone. Ces plans constituent la partie graphique des PAP QE et forment ensemble avec la présente partie écrite PAP QE le plan d'aménagement particulier « quartiers existants » ci-après nommé PAP-QE.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 7 Règles générales complémentaires, applicables à toutes les zones PAP QE

Art. 7.1 Aménagement du sous-sol

Pour les différents types de construction, un sous-sol peut être aménagé en supplément, sous condition de ne pas servir au séjour prolongé de personnes.

Les constructions en sous-sol doivent également respecter les prescriptions dimensionnelles (reculs, profondeur, longueur, ...) de la zone concernée telles que définies par la présente partie écrite.

Art. 7.2 Logement intégré

Pour les maisons unifamiliales situées au niveau des zones HAB-1, MIX-v et MIX-r un logement intégré peut être autorisé, en cas de respect des conditions suivantes:

- le logement intégré appartient au propriétaire du logement principal,
- il est destiné à la location et doit former une seule propriété ensemble avec le logement principal, sans possibilité de division.
- le logement intégré est subordonné en surface au logement principal; il présente une surface nette habitable de maximum 50 m².
- l'accès au logement intégré et au logement principal se fait par une porte d'entrée commune.

Art. 7.3 Projets implantés sur terrains en pente

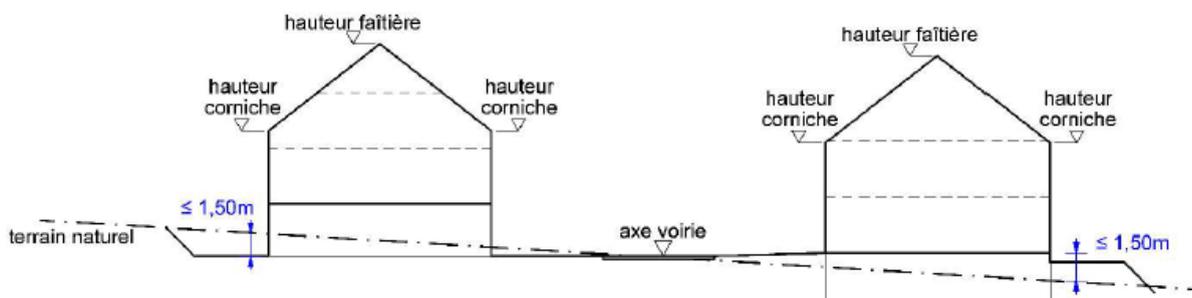
Pour les terrains en pente la déclivité du terrain naturel est mesurée au niveau de l'axe de chaque façade. La déclivité correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et l'axe de la voirie.

Art. 7.3.1 Terrains à faible déclivité ($\leq 1,5$ m)

Pour chaque situation où la différence de niveau entre l'axe de la voirie et le terrain naturel de la façade concernée est inférieure ou égale à 1,5 m, la hauteur de corniche, d'acrotère ou de la faîtière à respecter est définie en fonction du niveau de l'axe de la voirie. La règle usuelle prenant comme repère l'axe de la voirie est donc appliquée.

Schéma: Situation avec différence de niveau terrain naturel $\leq 1,5$ m - Axe voirie à considérer comme niveau de référence

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



Art. 7.3.2 Terrains à forte déclivité (> 1,5 m)

Pour chaque situation où la différence de niveau entre l'axe de la voirie et le terrain naturel de la façade concernée est supérieure à 1,5 m, les valeurs maximales et minimales à respecter pour la hauteur de corniche, d'acrotère ou de la faîtière sont déterminées en fonction du niveau du terrain naturel à l'endroit de la façade concernée.

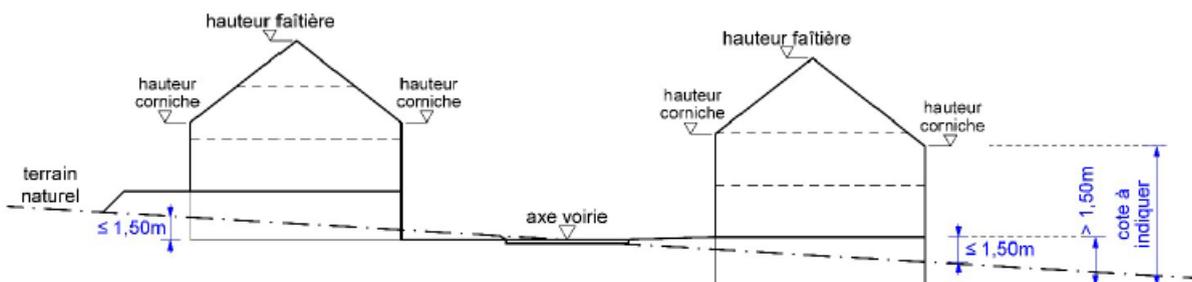
De manière similaire, en cas d'aménagement d'une plateforme située en-dessous du niveau du terrain naturel, et présentant une différence de niveau supérieure à 1,5 m par rapport à l'axe de la voirie, la hauteur de corniche, d'acrotère ou de la faîtière à respecter est calculée en fonction du niveau de cette plate-forme ou du terrain réaménagé.

La même règle s'applique pour les différentes façades d'un immeuble composé de plusieurs volumes, respectivement pour des dépendances implantées en tant que volume isolé.

Dans ces cas, les plans de constructions renseignent, en supplément des niveaux de corniche, d'acrotère ou de la faîtière mesurées à partir de l'axe de la voirie, une cote supplémentaire indiquant les hauteurs de corniche, d'acrotère ou de la faîtière mesurées à partir du niveau du terrain naturel, voire du niveau de la plate-forme aménagée.

Les cotes supplémentaires ainsi déterminées pour hauteur de corniche, hauteur de faîtière ou hauteur d'acrotère devront respecter les maxima et minima imposés par la présente partie écrite. En revanche, les niveaux mesurés à partir de l'axe de la voirie pourront déroger aux prescriptions de la partie écrite PAP QE.

Schéma à titre indicatif: Situation avec différence de niveau terrain naturel $\leq 1,5$ m, différence de niveau avec plate-forme > 1,5 m - Niveau plate-forme à considérer comme niveau de référence si inférieur au niveau du terrain naturel



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

Schéma à titre indicatif: Situation terrain à forte déclivité - Niveau terrain naturel à considérer pour chaque façade avec différence de niveau > 1,5 m - Niveau plate-forme à considérer comme niveau de référence si inférieur au niveau terrain naturel et si différence de niveau > 1,5 m

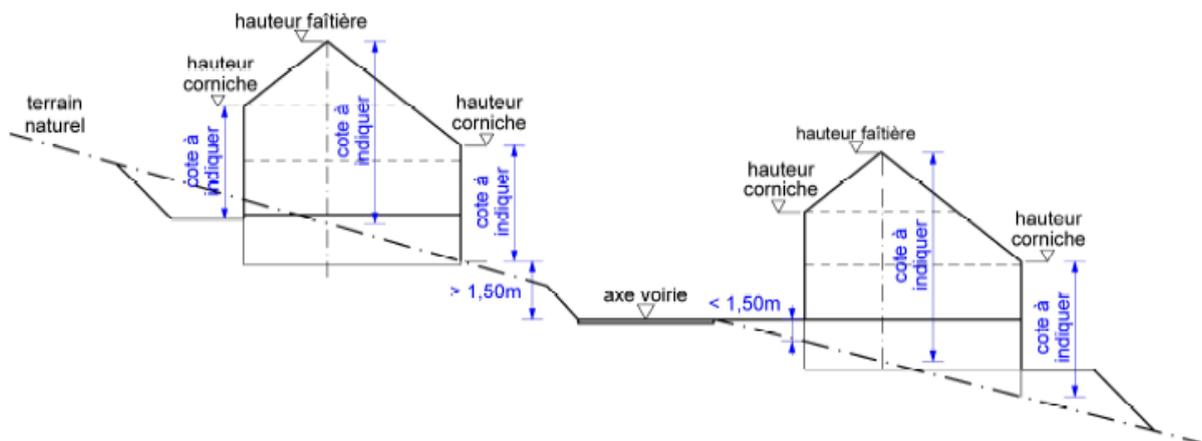


Schéma à titre indicatif: Situation avec différence de niveau terrain naturel ou plate-forme > 2m pour construction secondaire

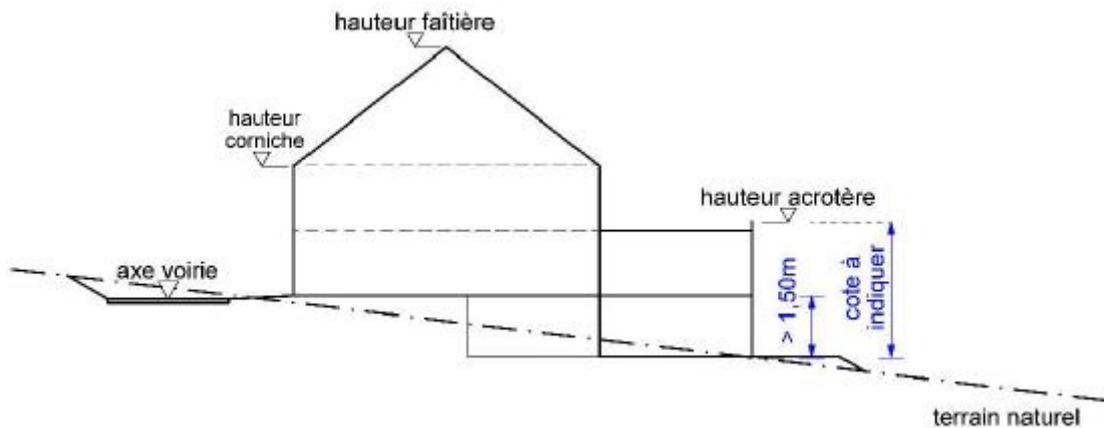
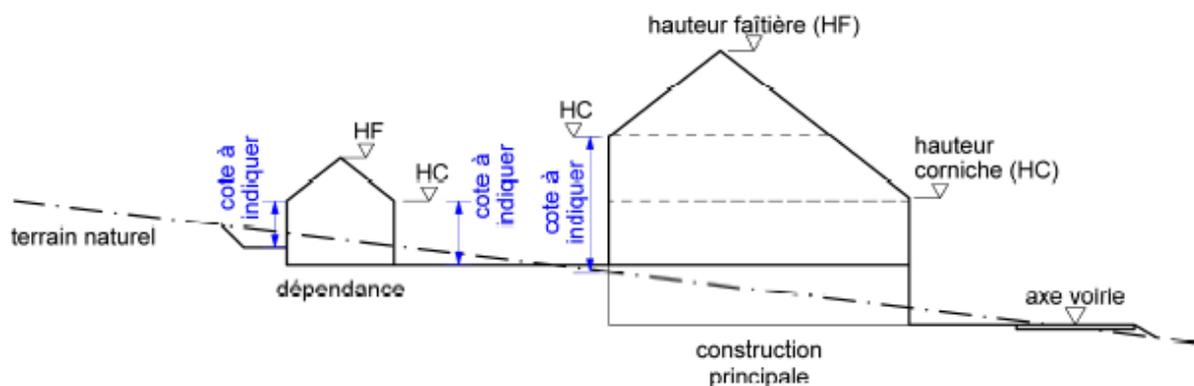


Schéma à titre indicatif: Situation avec différence de niveau terrain naturel ou plate-forme > 2m pour dépendance indépendante

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



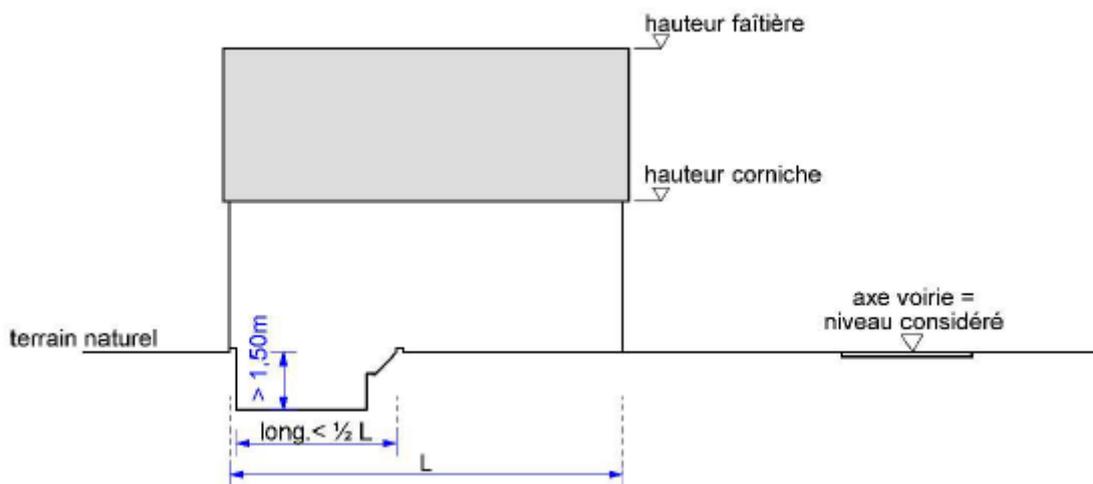
Art. 7.3.3 Différents niveaux sur une même façade

L'obligation éventuelle de considérer les hauteurs de corniche, d'acrotère ou de faîtière par rapport à un niveau de plate-forme s'applique uniquement dans le cas où cette plate-forme s'étend sur au moins la moitié de la longueur de la façade.

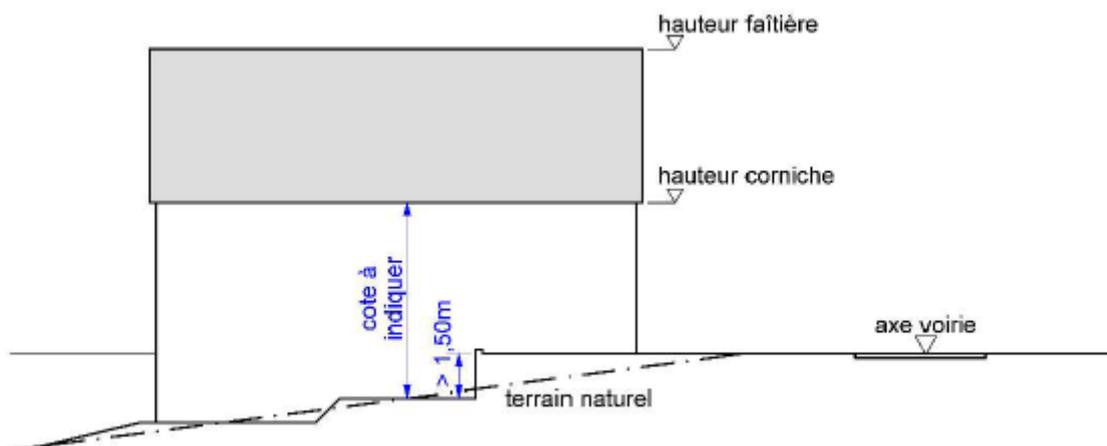
Les rampes d'accès ne sont pas considérées, si leur largeur est inférieure à la moitié de la longueur de la façade.

En cas de présence de plusieurs plateformes intermédiaires, ou d'un aménagement en pente, un niveau moyen est à considérer.

Schémas à titre indicatif: différents niveaux de plateformes sur une façade



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



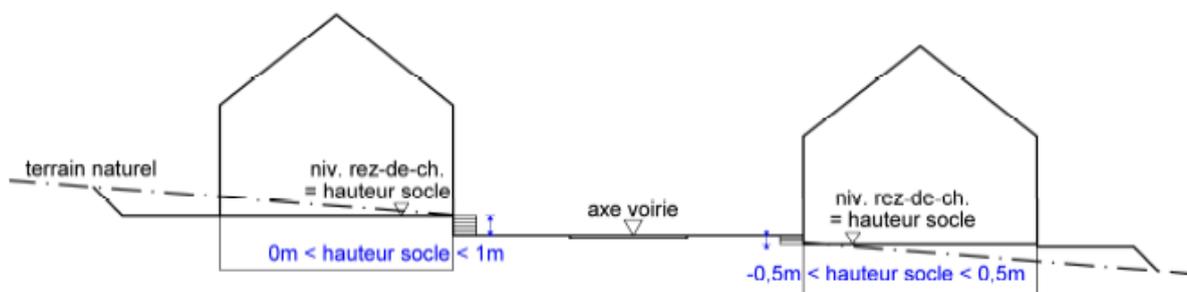
Art. 7.4 Hauteur du socle

La hauteur du socle correspond à la différence de niveau entre le niveau du seuil de la porte d'entrée (qui correspond en règle générale au niveau du rez-de-chaussée) et celui de l'axe de la voirie. La hauteur du socle est à étudier et définir de manière à permettre une bonne intégration du projet de construction par rapport au terrain naturel existant.

Pour les terrains plats ou à pente ascendante, la hauteur du socle est comprise entre 0 m et 1 m.

Pour les terrains à pente descendante depuis la voirie, la hauteur du socle est comprise entre 0,5 m et -0,5 m.

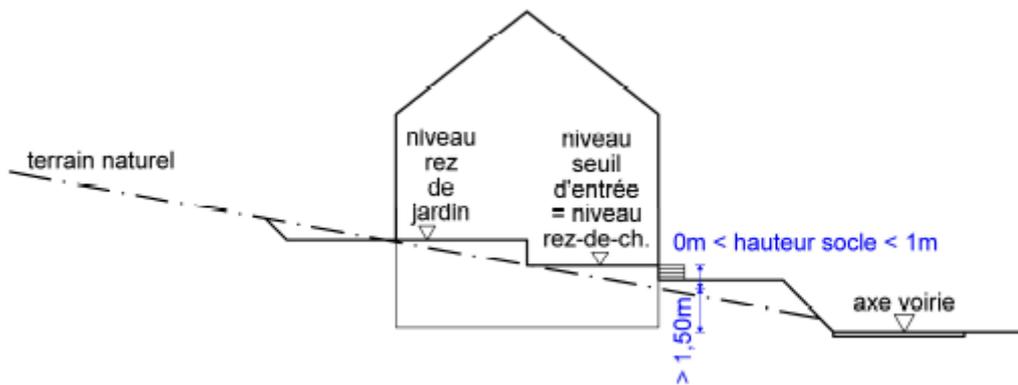
Schéma à titre indicatif: hauteur du socle – situation avec pente ascendante et pente descendante



En cas de terrain à forte déclivité, la différence de niveau déterminant la hauteur du socle est mesurée à partir du niveau du terrain naturel ou de la plate-forme aménagée

Schéma à titre indicatif: hauteur du socle – terrain à forte déclivité ou en cas d'un niveau rez-de-jardin

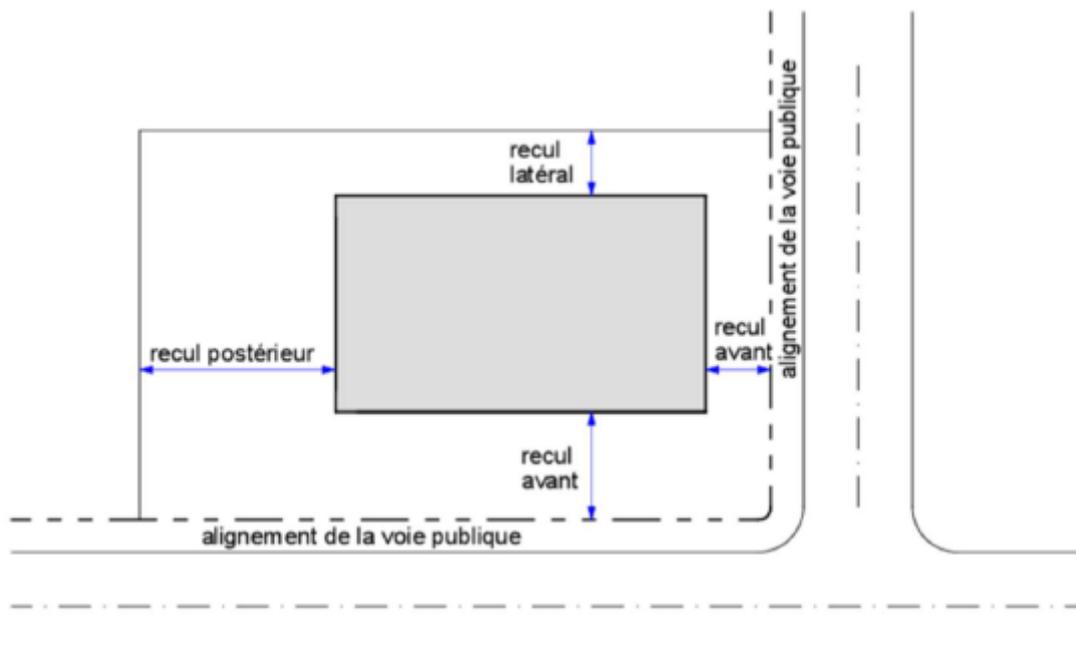
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Art. 7.5 Angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rue, les reculs par rapport aux voies publiques sont considérés comme des reculs avant. Par rapport aux autres limites de propriété de la parcelle, un des reculs doit respecter les prescriptions du recul postérieur. Le recul restant est à considérer comme recul latéral.

Schéma à titre indicatif: angles de rue



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

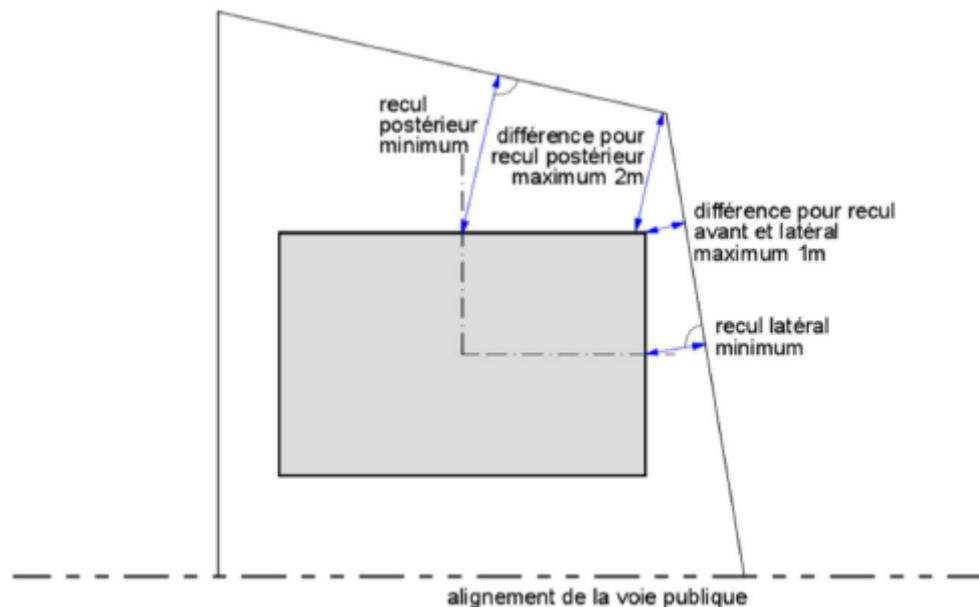
Art. 7.6 Recul par rapport à une limite de propriété oblique

Lorsqu'une construction se présente de manière oblique par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite.

Au point le plus rapproché, le recul peut être diminué au maximum:

- de 1 m, pour la façade avant et les façades latérales,
- de 2 m, pour la façade postérieure.

Schéma à titre indicatif: limite oblique



Art. 7.7 Constructions existantes

La rénovation, la transformation ou la reconstruction d'un bâtiment existant est autorisée à l'intérieur du gabarit d'origine, même si la construction existante ne répond pas aux prescriptions du présent règlement.

En cas de démolition partielle, des éléments de constructions peuvent être maintenus même s'ils sont contraires aux prescriptions en vigueur. En particulier un mur construit sur la limite de propriété respectivement avec un recul non conforme par rapport à la limite de propriété peut être maintenu en intégralité ou partiellement.

En cas de démolition complète d'une construction protégée sous forme de « gabarit » ou « alignement », le gabarit, voire les reculs de la construction d'origine sont à respecter lors de la reconstruction, même si ceux-ci ne répondent pas aux prescriptions du présent règlement.

Les plans d'autorisation doivent indiquer la situation existante ou être complétés par un relevé de l'état existant.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ouvertures existantes peuvent être transformées si les nouvelles ouvertures sont conformes aux prescriptions de la présente partie écrite PAP QE.

Le remplacement de la couverture de toiture ou d'un habillage de façade, par un matériau de composition et de teinte identique au matériau d'origine est autorisé. De manière similaire, la rénovation ou la remise en peinture d'un enduit de façade en conservant la structure et la teinte d'origine sont autorisées.

Tout changement d'affectation est sujet à autorisation. La fonction du bâtiment réaffecté conforme aux fonctions autorisées pour la zone concernée telles que définies par la partie écrite du PAG. En cas de réaffectation, le bâtiment transformé devra être conforme aux prescriptions de la présente partie écrite PAP QE.

Toute extension d'une construction existante doit être conforme aux prescriptions de la zone concernée, telles que définies par la présente partie écrite PAP QE.

Art. 7.8 Saillies et reculs à l'intérieur de la zone de construction

Les saillies et reculs par rapport à l'alignement de façade sont autorisés à l'intérieur de la zone de construction.

Par conséquent, la construction d'un avant-corps, d'un escalier d'entrée ou d'une terrasse surélevée sont autorisés au niveau de la zone de construction.

Art. 7.9 Saillies en dehors de la zone de construction

Les saillies peuvent être autorisées dans les reculs minimums imposés dans les cas suivants:

Auvents, escaliers, seuils

Les auvents, escaliers et seuils peuvent avoir une saillie de maximum 0,4 m sur l'alignement de façade. Il en est de même pour les garde-corps, main-courantes, acrotères, débordements de terrasse-balcon aménagés à l'intérieur du volume principal ainsi que pour les éléments décoratifs ou habillages divers. La hauteur de ces éléments est de maximum 1,5 m.

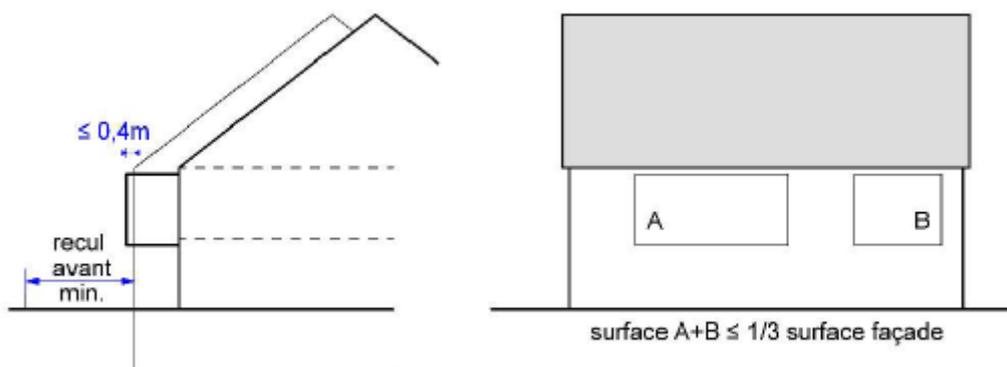
Avant-corps fermés

Les avant-corps fermés, corps avancés ou loggias peuvent avoir une saillie de maximum 0,4 m sur le recul minimum antérieur et de maximum 1 m sur le recul minimum postérieur. La surface cumulée des parties en saillie doit être inférieure à 1/3 de la surface de la façade concernée.

Dans les reculs latéraux, aucun avant-corps fermé n'est autorisé.

Schéma à titre indicatif: saillie avant-corps

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



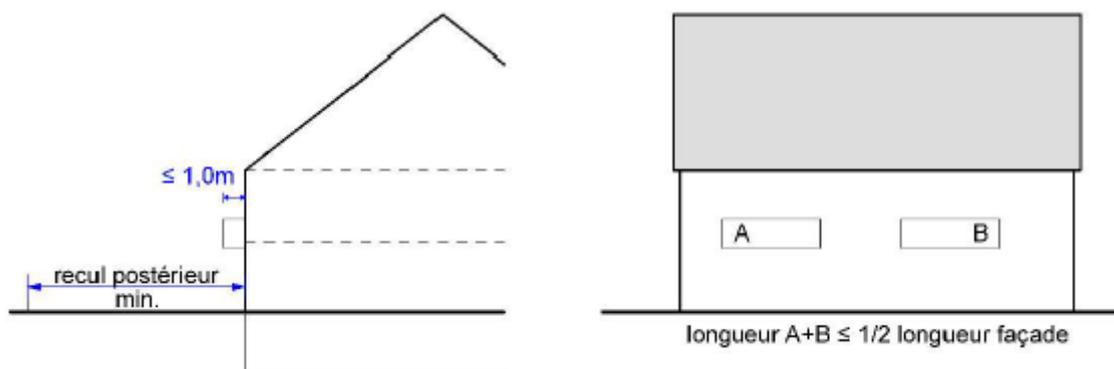
Balcons

Côté rue, les balcons ou parties de balcon en saillie peuvent avoir une surface égale à 1/10 de la surface de la façade. Leur saillie peut dépasser de maximum 0,4 m sur le recul minimum antérieur.

Côté façade postérieure, les balcons ou parties de balcon en saillie peuvent avoir une longueur cumulée de maximum la moitié de la longueur de la façade. Leur saillie peut dépasser de maximum 1 m sur le recul minimum postérieur.

Dans les reculs latéraux, aucun balcon en saillie n'est autorisé.

Schéma à titre indicatif: saillie et longueur cumulée des balcons



En cas de réalisation d'éléments en saillie de largeur plus importante que les saillies autorisées, la construction principale doit être reculée en conséquence, respectivement les éléments sont à intégrer au niveau d'un retrait de façade.

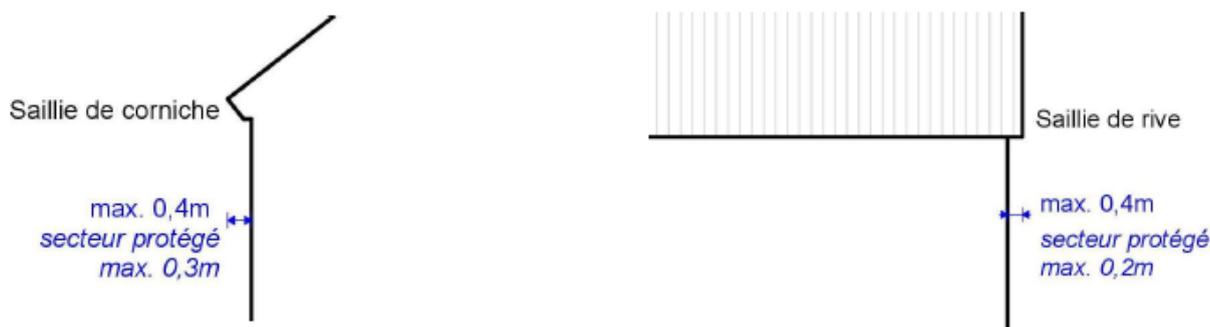
Art. 7.10 Saillies des éléments de toiture

La saillie maximale des corniches et des rives de toit par rapport à l'alignement principal des différentes façades est de 0,4 m, gouttière non comprise.

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

Des débordements plus importants peuvent être autorisés au niveau de décrochements, d'éléments de façade en retrait ou d'éléments architecturaux mettant en valeur la construction principale.

Schéma à titre indicatif: saillie corniche et rive de toit



Art. 7.11 Lucarnes et ouvertures en toiture

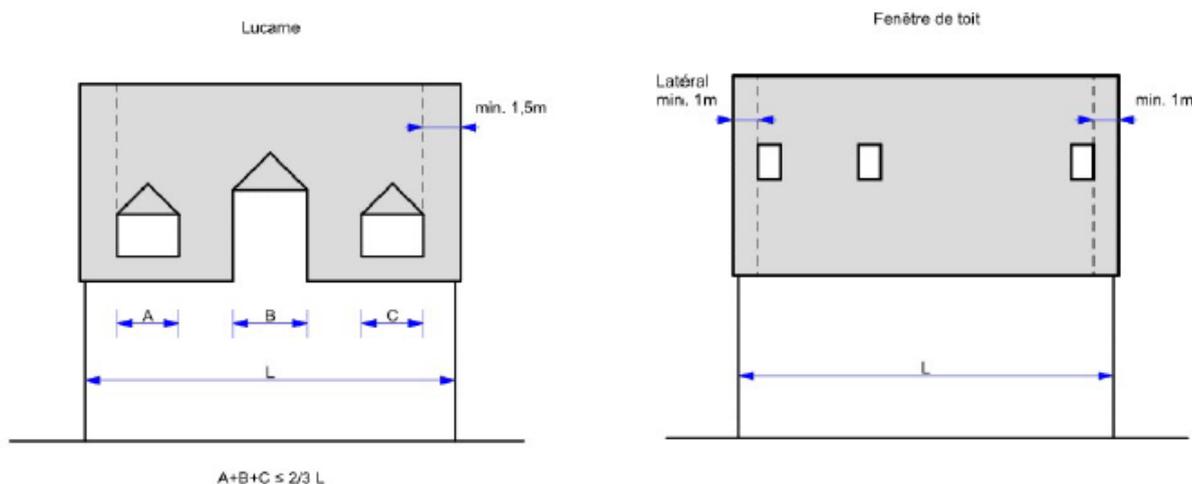
Les lucarnes, les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture et les terrasses ouvertes dans les toitures à versant sont à disposer de manière à contribuer à une composition équilibrée des façades.

Les lucarnes doivent présenter un recul de minimum 1,5 m par rapport aux rives latérales, et de 1 m par rapport aux arrêtes et noues.

Les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture doivent présenter un recul de minimum 1 m par rapport aux rives latérales.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas 2/3 de la longueur de la façade.

Schéma à titre indicatif: ouvertures en toiture



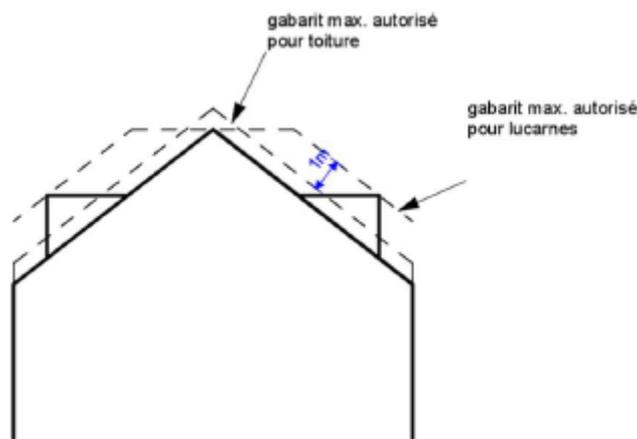
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les lucarnes situées dans l'alignement de façade avec interruption de corniche sont autorisées.

Leur largeur est de maximum 2 m par élément. Leur largeur cumulée ne dépassera pas 1/3 de la longueur de la façade.

La saillie maximale des lucarnes par rapport au gabarit maximum autorisé est de 1 m.

Schéma à titre indicatif: saillie lucarnes de toiture



Art. 7.12 Superstructures et installations techniques

Art. 7.12.1 Superstructures

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs d'ordre technique sont autorisées (cheminées, sorties de ventilation, ...).

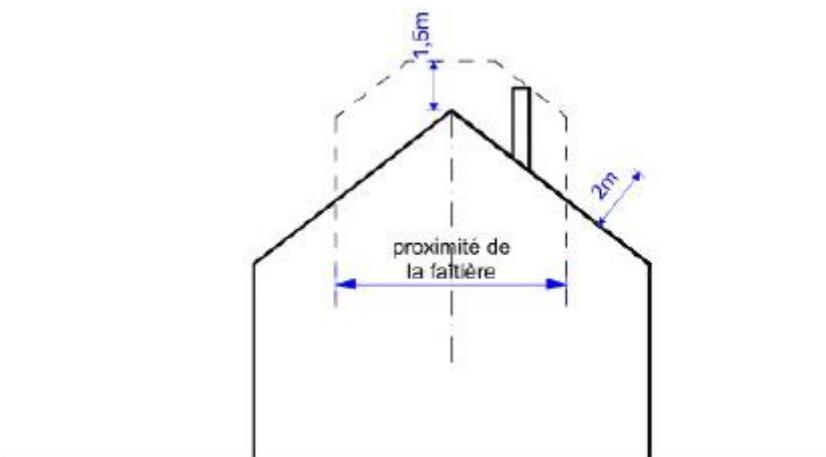
L'emplacement des cheminées et prises d'air des systèmes de ventilation est à étudier de façon à éviter des dysfonctionnements et des gênes de voisinage.

L'ouverture des cheminées d'installations à combustible solide ou liquide d'une puissance supérieure à 7 KW, de même que l'ouverture des cheminées de poêles à combustible à base de bois, doit dépasser de minimum 1 m le bord supérieur des ouvertures (fenêtres, portes, aérations) distantes de moins de 15 m.

Pour les cheminées, la saillie maximale est de 2 m par rapport au plan de la toiture et de 1,5 m par rapport à la hauteur de la faîtière. Les cheminées sont à installer à proximité de la faîtière.

Schéma à titre indicatif: hauteur et emplacement des cheminées

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



Art. 7.12.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture.

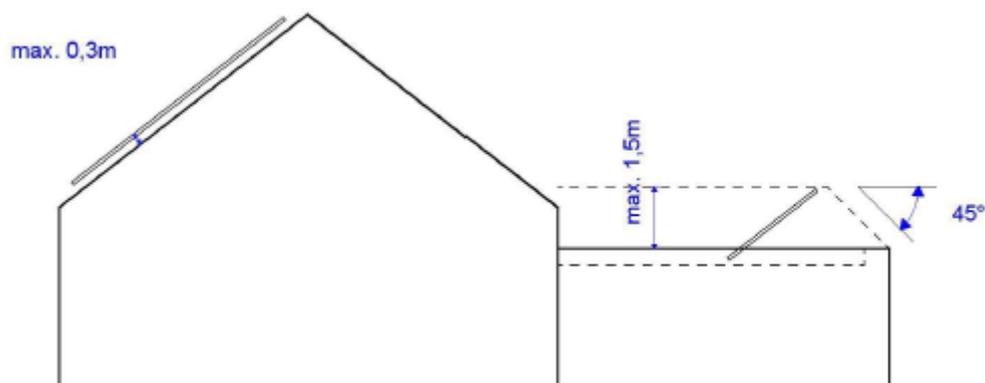
Leur saillie est de maximum 0,3 m par rapport au plan d'une toiture en pente.

Leur saillie est de maximum 1,5 m par rapport à la hauteur d'acrotère en cas de toiture plate. Dans ce cas, les capteurs ou panneaux doivent accuser un recul par rapport aux alignements de façade.

Ce recul est déterminé par le tracé d'un angle à 45° depuis le bord de l'acrotère.

L'installation des panneaux peut être autorisée en façade pour autant que les panneaux s'intègrent à la composition d'ensemble.

Schéma à titre indicatif: implantation panneaux solaires



Art. 7.12.3 Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière, sur le versant arrière de la toiture, sur un poteau au niveau du jardin, respectivement de manière non visible du domaine

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

public. Leur installation est soumise à autorisation. La teinte des antennes paraboliques est à choisir de façon à minimiser leur impact visuel. Leur saillie maximale est de 1,5 m par rapport au plan de la toiture et ne doit pas dépasser le niveau de la faîtière.

Art. 7.12.4 Cabanon et systèmes de ventilation et climatisation à installer sur toiture plate

Pour les constructions à toiture plate situées au niveau d'une zone Eco-c1 ou zone BEP, l'installation d'un cabanon en toiture, qui dépasse le gabarit réglementaire peut être autorisée.

Le cabanon peut servir comme accès à la toiture, de cabanon d'ascenseur ou d'habillage d'un système de ventilation posé sur la toiture plate. Les conditions à respecter sont les suivantes:

- La taille du cabanon est limitée à maximum 10% de la surface de la toiture plate.
- La hauteur du cabanon est de maximum 2,8 m par rapport à la surface de toiture.
- Le cabanon est installé en retrait, au niveau d'un gabarit établi avec un angle à 45° à partir de l'acrotère et d'une hauteur de maximum 2 m par rapport à l'acrotère.
- Les revêtements de façade seront de teinte gris moyen ou gris foncé et d'aspect mat.

Pour les systèmes de ventilation ou climatisation posés sur toiture plate, la réalisation d'un caisson d'habillage peut être exigé pour des raisons d'intégration et d'atténuation du bruit.

Au niveau des zones d'habitation, des installations de ventilation ou de climatisation posées sur une toiture plate doivent s'inscrire dans le gabarit réglementaire, c.à.d. sans dépasser le niveau d'acrotère maximum prescrit.

Art. 7.12.5 Dérogations

Une dérogation quant à la saillie de superstructures et installations techniques peut être accordée pour des cas spécifiques et sous condition de nécessité technique documentée.

Art. 7.13 Pompes à chaleur, appareils de ventilation et systèmes de climatisation

Les pompes à chaleur de type air-eau et les installations de climatisation active sont uniquement autorisés pour autant que l'installation ne cause pas des gênes de voisinage. Une documentation détaillée avec indication de l'emplacement de l'échangeur de chaleur ainsi que les données relatives aux nuisances sonores sont à joindre au dossier d'autorisation.

Les échangeurs de chaleur, ventilateurs et grilles de ventilation sont à installer prioritairement en façade arrière ou sur le versant arrière de la toiture. Ils doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport au voisinage et ne peuvent pas être installés dans les reculs réglementaires.

Les appareils à installer doivent garantir une bonne atténuation des bruits aériens. Le niveau de bruit, augmenté le cas échéant par des termes de correction, causé à la limite du terrain avoisinant constructible le plus proche des équipements techniques fixes de la pompe à chaleur installés à l'extérieur du bâtiment, ne doit pas dépasser 40 dB(A).

Le placement des aspirations et rejets d'air des systèmes de ventilation est à étudier de façon à éviter des gênes de voisinage. Ainsi les bouches d'aspiration sont à placer de façon à éviter l'aspiration des gaz en provenance des cheminées avoisinantes.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En complément des prescriptions du présent règlement, les installations doivent être conformes aux dernières dispositions légales et réglementaires spécifiques en vigueur.

Art. 7.14 Distinction des volumes de construction

Les volumes annexes doivent se distinguer clairement par rapport au volume principal.

Sont considérés comme éléments distinctifs : une différence entre hauteurs de corniche, un décrochement par rapport à l'alignement du volume principal, ...

D'autres éléments, comme le changement de teinte ou de matériau de façade, peuvent également participer à identifier des volumes spécifiques.

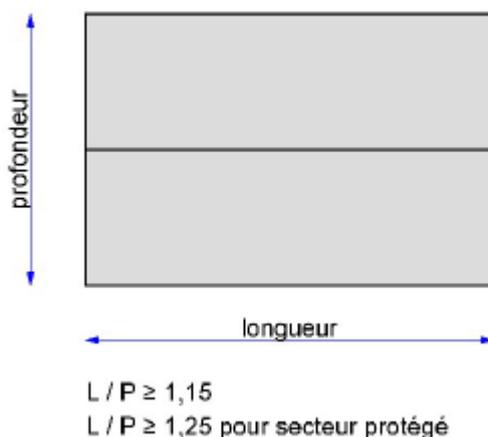
Art. 7.15 Proportions et orientation des volumes de constructions

Le volume principal, de même que tout autre volume indépendant (non accolé au volume principal) et présentant une toiture à 2 versants, doit présenter les proportions d'un rectangle allongé caractérisant les constructions traditionnelles régionales, avec faîtière parallèle à la façade de plus grande longueur.

Le rapport entre la longueur et la profondeur du volume est de minimum 1,15.

Pour les secteurs protégés, le rapport entre la longueur et la profondeur du volume est de minimum 1,25.

Schéma: proportion des volumes de construction



L'orientation de la faîtière est à choisir de manière parallèle à la voirie. Pour des cas spécifiques, comme l'implantation sur un terrain de faible largeur, une orientation perpendiculaire à la voirie peut être autorisée. Il s'agit de l'implantation d'un volume unique non répétitif.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 7.16 Proportions et hauteur de corniche pour constructions mitoyennes

En cas de constructions mitoyennes formant un volume principal unique, la proportion entre la longueur et la profondeur est calculée pour le volume unique. La hauteur de corniche est mesurée dans l'axe mitoyen entre les 2 constructions.

En cas de constructions mitoyennes formant des volumes indépendants, chacune des habitations doit respecter les proportions réglementaires entre la longueur et la profondeur. La hauteur de corniche est mesurée indépendamment pour chacune des constructions.

Art. 7.17 Terrassements et murs de soutènement

En supplément des prescriptions générales définies par le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques, et les sites, les prescriptions ci-après sont applicables aux zones de quartier existant.

Art. 7.17.1 Déblais et remblais

Les documents d'autorisation de tout projet de construction doivent renseigner sur les déblais et remblais à réaliser.

Tous les projets de construction doivent s'inscrire dans le terrain naturel existant.

Les travaux de déblai ou remblai peuvent être interdits en cas de risques de gênes pour le voisinage ou en cas d'impact visuel sur l'aspect du quartier ou du site.

Pour des terrains en pente, l'aménagement des alentours sous forme d'une plateforme unique à faible pente, occupant une grande partie de la parcelle, est à éviter. L'aménagement de différents plateaux aménagés en forme de gradins, permet une intégration au terrain naturel, tout en offrant des zones à faible pente ou plateformes.

Les talus éventuels présentent une pente de maximum 30° (respectivement 58%). Des talus présentant une pente de maximum 45° (respectivement 100%) peuvent être autorisés pour autant qu'ils soient stabilisés au moyen de plantations ou d'installation d'ancrage, évitant tout risque d'éboulement.

Le pied du talus est distant de minimum 0,6 m par rapport à la limite de propriété.

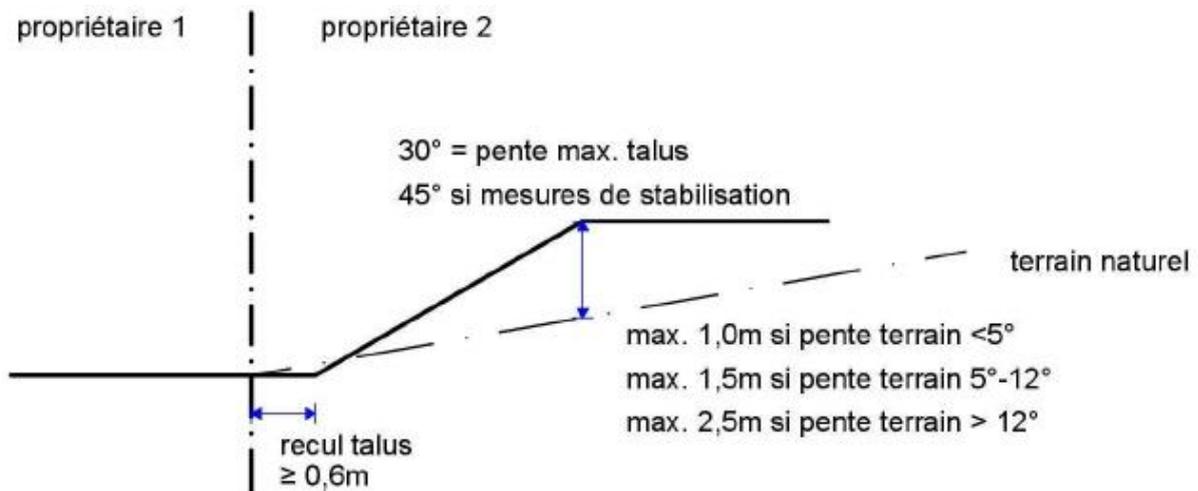
Les déblais ou remblais présentent une différence de niveau maximale de 1 m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains à déclivité moyenne (comprise entre 5° et 12°), la différence de niveau maximale par rapport au terrain naturel d'origine peut être portée à 1,5 m.

Pour les terrains à forte déclivité (>12°), la différence de niveau maximale peut être portée à 2,5 m.

Schéma à titre indicatif: remblai ou déblai avec talus

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



Art. 7.17.2 Murs de soutènement

Les murs de soutènement présentent une hauteur moyenne inférieure ou égale à 1,6 m.

Leur hauteur maximale ne peut pas dépasser 1,8 m.

Ils accusent un recul de 0,8 m par rapport à la limite de propriété.

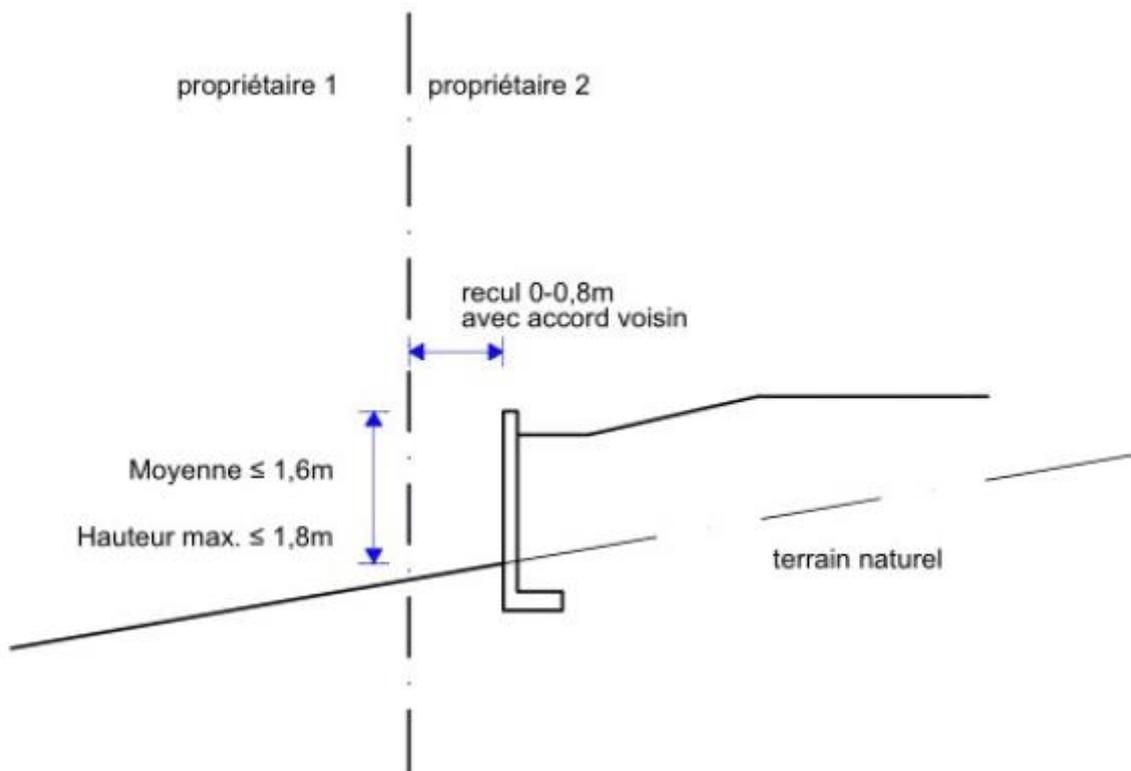
En cas d'accord écrit entre voisins, les murets de soutènement peuvent être implantés avec un recul inférieur, voir sans recul par rapport à la limite de propriété (0 m – 0,8 m).

Une documentation détaillée ou échantillon du revêtement de surface (maçonnerie en pierre naturelle, béton vu, enduit,) est à joindre au dossier d'autorisation.

Les murs de soutènement sont à compléter par un drainage avec système d'évacuation des eaux.

Schéma à titre indicatif: remblai ou déblai avec mur de soutènement

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



Art. 7.18 Murets, clôtures et haies

Art. 7.18.1 Limite entre propriété privée et voie publique

Le long de la limite entre la propriété privée et la voie publique (voirie, accotement, trottoir), la réalisation de murets, socles ou clôtures, ainsi que la mise en place de haies sont admises.

Sans préjudice des conditions fixées dans le cadre d'une permission de voirie délivrée par le ministère ayant les travaux publics dans ses attributions concernant les parcelles situées le long des routes nationales et des chemins repris, les prescriptions suivantes sont à respecter sur une bande d'une profondeur de 3 m à partir de la limite de propriété:

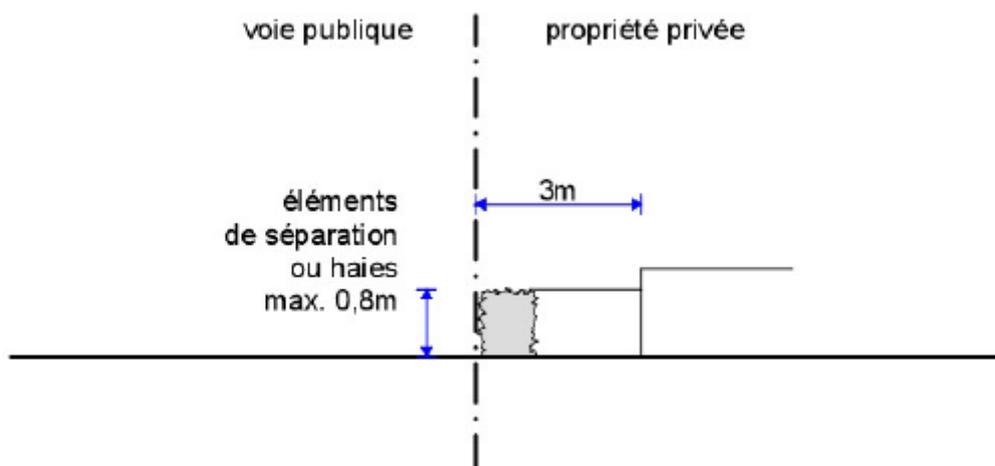
La hauteur maximale des éléments de séparation (murets, socles, clôtures, muret ou socle surmonté d'une clôture) et haies est de 0,8 m afin de garantir une vue dégagée notamment pour les accès carrossables.

Les éléments de séparation auront un aspect fini et une finition de surface facile d'entretien. Les matériaux et teintes des éléments de séparation seront à indiquer au niveau du dossier de demande d'autorisation

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

Pour les parcelles situées aux angles de rue, une des limites de parcelles vers la voie publique peut être assimilée à une limite entre 2 propriétés, pour autant qu'il n'y ait pas d'accès carrossable au niveau de cette limite de propriété.

Schéma à titre indicatif: implantation des éléments de séparation et des haies le long du domaine public



Art. 7.18.2 Limite entre propriétés privées

Le long de la limite entre 2 propriétés, la réalisation de socles ou murets, ainsi que la mise en place de haies ou de clôtures sont admises.

La plantation d'une haie, la réalisation d'une clôture, respectivement d'un socle surmonté d'une clôture sont autorisées sans recul par rapport à la limite de propriété.

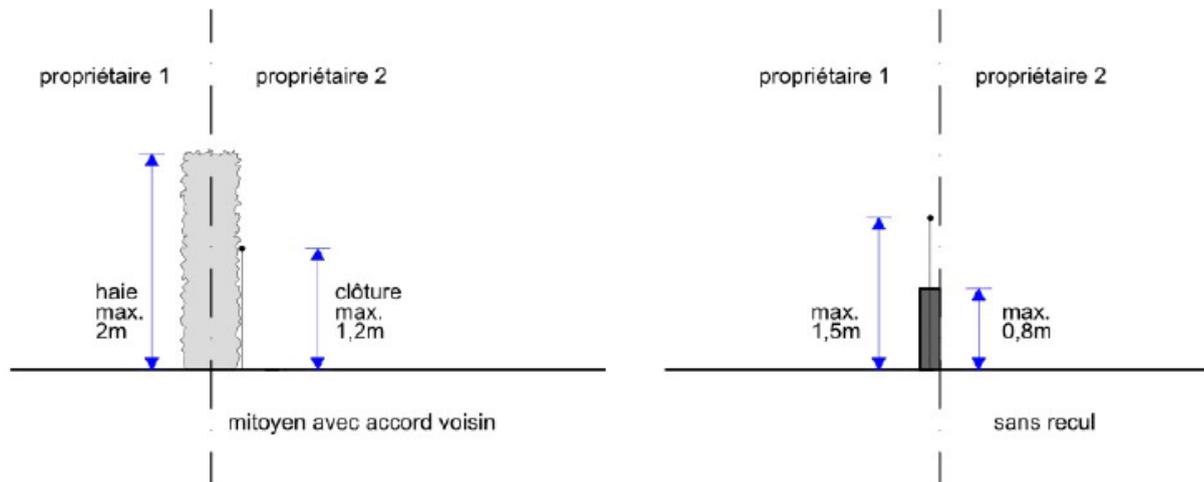
Avec accord entre voisins ces éléments peuvent être implantés de façon mitoyenne.

Les hauteurs maximales suivantes sont d'application:

- La hauteur maximale du socle ou muret est de 0,8 m.
- La hauteur maximale de la clôture est de 1,2 m.
- La hauteur totale d'un muret surmonté d'une clôture est de maximum 1,5 m.
- La hauteur maximale de la haie est de 2 m.

Schéma à titre indicatif: implantation des éléments de séparation et des haies entre 2 propriétés privées

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



En cas de terrain en pente ou en présence d'une dénivellation entre 2 propriétés, les prescriptions relatives à l'aménagement d'un talus ou d'un mur de soutènement, suivant art.7.17.1 et 7.17.2 ci-avant, sont d'application.

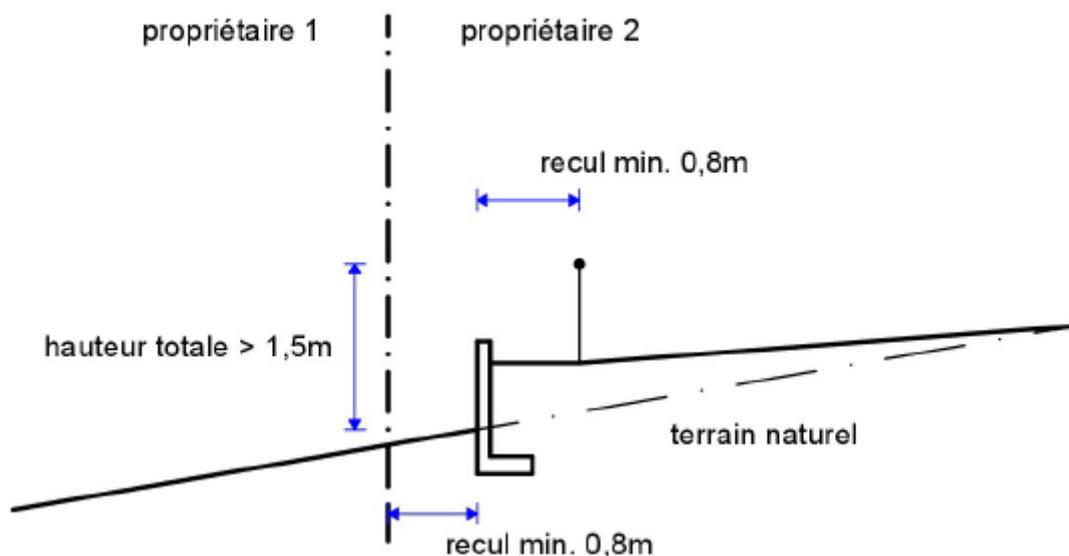
Dans le cas où la hauteur totale d'un mur de soutènement surmonté d'une clôture dépasse la hauteur de 1,5 m, la clôture devra être implantée avec un recul de minimum 0,8 m par rapport à la face extérieure du mur de soutènement.

En cas d'un accord écrit entre voisins, la clôture pourra être montée directement sur le mur de soutènement, et le muret de soutènement pourra être construit sans recul par rapport à la limite de propriété. La hauteur de la clôture est limitée à maximum 1,20 m à partir du muret de soutènement, respectivement 1,5 m par rapport au terrain aménagé situé en haut.

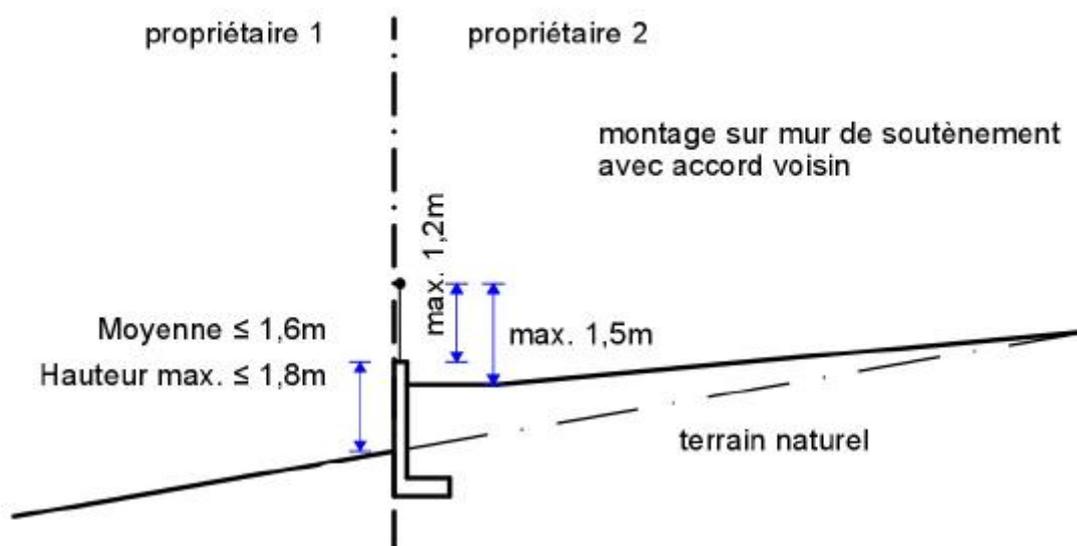
Schémas à titre indicatif: mur de soutènement surhaussé d'une clôture

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

sans accord entre voisins



avec accord entre voisins



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 7.18.3 Clôtures pour animaux

Des clôtures pour animaux avec une hauteur de maximum 2 m peuvent être autorisées du côté de la façade arrière. La clôture ou bien le socle surmonté d'une clôture pourront être implantés sans recul par rapport à la limite de propriété, le long de la limite latérale et postérieure à partir de l'alignement de la façade arrière.

Art. 7.18.4 Clôtures servant à délimiter des zones publiques

Pour la délimitation des zones publiques des clôtures d'une hauteur de maximum 2m sont admises.

Des clôtures d'une hauteur de maximum 6m sont admises au niveau des zones d'équipements publiques en cas de situations spécifiques, comme une clôture entourant une zone de sport.

Art. 7.19 Aménagements des jardins privatifs

Les terrasses sur terre-plein, chemins, bordures, murets ou aménagements de jardin divers peuvent être réalisés en dehors de la zone de construction.

Le niveau de leur point haut ne peut pas dépasser le niveau du terrain aménagé de plus de 1 m.

Les pentes des terrasses et chemins sont à réaliser de manière à garantir un écoulement des eaux vers le réseau de canalisation privé ou les zones vertes privées. L'écoulement ou la déviation des eaux vers le domaine public est interdit.

L'aménagement d'une piscine ouverte ou d'un étang artificiel peut être autorisé à condition de respecter une distance de 1,5 m par rapport aux limites de propriété.

Pour des raisons de sécurité spécifiques, et notamment au cas où il existe un étang ou une piscine sur terrain privé, le bourgmestre peut demander l'installation d'une clôture entre la propriété privée et le domaine public, respectivement entre 2 propriétés privées.

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des surfaces stabilisées, sont à aménager sous forme d'espaces verts (pelouse, jardin d'agrément, potager, verger).

Du côté recul avant, l'accès piéton et l'accès garage peuvent être exécutés en matériaux non perméables. Du côté façade latérale ou arrière une surface de terrasse de maximum 60 m² pourra être réalisée en matériaux non perméables. Les autres surfaces stabilisées sont à réaliser en matériaux drainants ou présenteront une pente garantissant l'écoulement des eaux vers les surfaces vertes privées.

Les zones aménagées sous forme de « jardins de gravier » ou « surfaces avec copeaux de bois » sont limitées à maximum 20% de la surface au niveau du recul avant des constructions.

Sont à considérer comme matériaux drainants de surface:

- Revêtement de surface en concassé calibré (3/15 ou similaire).
- Dalles gazon avec remplissage des joints au moyen de gravier ou de sable drainant.
- Plancher en bois ou dallage avec joints ouverts larges posés sur un soubassement drainant.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Pavés béton avec joints ouverts au moyen d'écarteurs, remplissage des joints au moyen de gravier ou de sable drainant. Suivant documentation technique du fabricant, la capacité d'infiltration à long terme s'élève à minimum 250 litres / (sec. x ha).

Art. 7.20 Plan de lotissement ou de morcellement

Les procédures et conditions pour l'établissement d'un projet de lotissement, de re-lotissement ou de morcellement au niveau d'un quartier existant sont définies par les législations en vigueur et notamment par loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Il s'agit obligatoirement de projets qui s'intègrent dans le bâti existant et qui sont raccordés sur des infrastructures publiques existantes. Le plan de lotissement indique les travaux accessoires de voirie à appliquer. Le projet est décidé par le conseil communal sur proposition du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 7.21 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession d'une emprise du terrain à bâtir dans l'intérêt d'infrastructures publiques, conformément à l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En fonction de la situation spécifique, le Bourgmestre peut exiger de céder une bande de terrain au domaine public pour l'aménagement d'un trottoir ou servant d'usoir, respectivement pour la réalisation de travaux d'équipements accessoires aux réseaux.

La surface à céder ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir.

Art. 8 Esthétique des constructions - prescriptions applicables à toutes les zones PAP QE

Art. 8.1 Composition de façade et matériaux

Les plans d'autorisation doivent renseigner les matériaux retenus pour la réalisation des façades, des socles, des éléments architecturaux éventuels, des menuiseries extérieures et des éléments de ferronnerie.

Art. 8.1.1 Matériaux de façade pour constructions principales

Le revêtement principal est formé par un enduit de façade lisse ou présentant une structure régulière légèrement rugueuse. L'utilisation d'un deuxième matériau de façade est autorisée:

- pour l'ensemble des façades d'un volume annexe
- pour recouvrir une surface de maximum 1/3 de la façade du volume principal.

Les matériaux complémentaires suivants sont autorisés comme revêtements de façade et habillages de corniche:

- bardage en bois massif.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- bardage et parement en matériaux composites d'apparence mate (panneaux stratifiés, imitation bardage bois, revêtements en ardoises artificielles, ...).
- pierre naturelle, béton vu.
- ardoises, zinc quartz ou pré-patiné, cuivre.
- façades végétalisées.

Les matériaux suivants ne sont pas autorisés comme revêtement de façade et/ou habillage de corniche:

- bardage en matière plastique comme le PVC ou similaire
- bardage en tôle ondulée
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts, comme la pose d'un isolant thermique sans revêtement de finition.
- les revêtements brillants et réfléchissants
- les parachèvements en carrelage

Une dérogation quant aux matériaux de recouvrement de façade peut être accordée pour des cas spécifiques, et en cas de respect simultané des conditions suivantes:

- Le matériau d'habillage est en accord avec le type de construction et le style d'architecture prévu.
- Le projet n'est pas situé au niveau du secteur protégé de type environnement construit.
- Les documents d'autorisation illustrent l'intégration du projet par rapport au voisinage.

Art. 8.1.2 Dépendances et constructions à implanter en zone d'activité économique

Les matériaux de revêtement de façade autorisés pour les constructions principales, sont également autorisés pour les dépendances et les constructions des zones ECO-c1.

En supplément un bardage en tôle ondulé ou des panneaux de façade préfabriqués peuvent être autorisés. Dans ce cas, une documentation détaillée ou des échantillons de finition de surface sont à joindre au dossier d'autorisation.

Art. 8.2 Couleurs

Les teintes autorisées pour la façade principale sont déterminées par la palette de couleur en annexe, faisant partie du présent règlement.

Les teintes autorisées pour les éléments secondaires (volumes annexes, éléments architecturaux, socle de façade) sont également spécifiées par la palette de couleur en annexe.

Art. 8.3 Couverture des toitures

Les matériaux suivants sont autorisés:

- ardoises naturelles

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ardoises artificielles,
- tuiles de teinte anthracite et présentant une surface matte,
- zinc quartz ou prépatiné,
- cuivre.

Le recouvrement partiel ou complet d'un pan de toiture au moyen de panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques est autorisé.

Pour les toitures plates, les matériaux suivants sont autorisés:

- système de toiture verte,
- membrane d'étanchéité de teinte gris anthracite, d'apparence matte, posée en apparent,
- membrane d'étanchéité recouverte d'un gravier de lestage,
- aménagement en toiture-terrasse avec revêtement de sol au moyen d'un dallage.

Pour les dépendances et constructions à implanter en zone ECO-c1, la couverture de toiture en tôles métalliques de teinte gris anthracite et d'apparence mate est également autorisée.

Une dérogation quant au matériau de couverture de la toiture peut être accordée pour des cas spécifiques, et en cas de respect simultané des conditions suivantes:

- Le matériau de couverture est en accord avec le type de construction et le style d'architecture prévu.
- Le projet n'est pas situé au niveau du secteur protégé de type environnement construit.
- Les documents d'autorisation illustrent l'intégration du projet par rapport au voisinage.

Art. 9 Règles spécifiques au secteur protégé de type « environnement construit »

Art. 9.1 Prescriptions générales

Forme de toiture:

Pour les volumes principaux, uniquement les toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes sont autorisées. La réalisation d'un acrotère avec chenal encastré n'est pas autorisée pour le volume principal.

Couverture de toiture et panneaux solaires:

Les toitures des volumes principaux sont à couvrir d'ardoises naturelles ou d'ardoises artificielles de même teinte et de même texture.

Pour des nouvelles constructions, la couverture de toiture peut être réalisée au moyen de zinc quartz ou zinc prépatiné.

La pose de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée.

En façade à rue, les panneaux et cadres doivent être de teinte noir ou gris foncé. Il s'agit d'une seule surface de forme rectangulaire présentant la même pente que le versant de toiture concerné.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Corniches:

La saillie maximale des corniches par rapport à l'alignement principal des différentes façades est de 0,3 m, gouttière non comprise.

Leur finition se fait au moyen d'une lasure ou d'une peinture opaque. Elles peuvent également être habillées en zinc quartz.

L'habillage de la face avant de la corniche au moyen d'ardoises n'est pas autorisé.

L'habillage de la corniche au moyen de planchettes en bois mises perpendiculairement à la façade, respectivement au moyen de matériaux plastiques, n'est pas autorisé.

Rives de toit:

La saillie maximale des rives est de 0,2 m.

Les faces latérales des rives sont à habiller au moyen d'une ardoise de rive ou de zinc (quartz ou prépatiné).

Proportions des volumes de constructions:

Le volume de construction principal, doit présenter les proportions d'un rectangle allongé, la faîtière étant parallèle à la façade de plus grande longueur.

Le rapport entre la longueur et la profondeur du volume est de minimum 1,25.

Revêtements de façade:

Les revêtements de façade sont constitués principalement d'enduit de façade minéral lisse ou présentant une structure régulière légèrement rugueuse.

La mise en oeuvre d'un matériau complémentaire faisant partie de la liste ci-après peut également être autorisée, pour autant que l'application contribue à mettre en valeur un élément architectural ou bien à distinguer un volume annexe par rapport au volume principal:

- bardage en bois massif,
- bardage et parement en matériaux composites d'apparence mate (panneaux stratifiés, imitation bardage bois, revêtements en ardoises artificielles),
- pierre naturelle, béton vu,
- ardoises, zinc quartz ou prépatiné, cuivre.

L'utilisation d'un deuxième matériau de recouvrement de façade peut être interdite au cas où l'intégration par rapport aux immeubles voisins est mise en doute. Pour le volume principal, et par façade, le 2e matériau ne peut couvrir qu'au maximum 25% de la surface visible.

Art. 9.2 Prescriptions complémentaires spécifiques aux « constructions à conserver »; « gabarits à préserver »; « alignements à préserver »

Saillies en façade:

La rénovation ou la reconstruction à l'identique d'éléments en saillie faisant partie de la construction d'origine est autorisée.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La réalisation de balcons sur les façades à rue et latérales n'est pas autorisée. Seule est autorisée la rénovation ou la remise en place d'éléments historiques du bâtiment d'origine.

Ajout d'un volume ou d'un élément de construction:

L'aménagement d'un volume annexe, d'une dépendance ou d'une terrasse surélevée avec socle fermé, venant compléter le gabarit d'origine, est autorisé pour autant que ces éléments soient implantés en respectant les reculs réglementaires.

Une annexe accolée peut avoir une toiture plate ou à pente unique.

Ouvertures en toiture:

Les ouvertures en toiture suivantes sont autorisées:

- lucarnes à dominance verticale
- fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture
- ouvertures d'aération ou d'éclairage sous forme de chatières

Les lucarnes doivent présenter une ouverture libre d'une largeur de maximum 1 m et être de forme verticale. La largeur totale d'une lucarne est de maximum 1,6 m. La largeur cumulée des lucarnes représente au maximum 1/3 de la longueur de la façade. L'implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres situées en façade.

Les ouvertures sous forme de chatières auront une largeur de maximum 1 m.

En cas de transformation ou de reconstruction de volumes annexes d'anciens corps de ferme, la mise en place de lucarnes à dominance verticale est réservée au volume du corps de logis.

Les terrasses ouvertes dans les toitures à versant ne sont pas permises en façade à rue.

Menuiseries extérieures:

Les menuiseries extérieures sont à réaliser en bois, en matière plastique ou en aluminium avec un profil fin mouluré et une surface matte.

Pour les portes d'entrée et les châssis de fenêtre, les imitations bois en matière plastique ou en aluminium ne sont pas autorisées.

Art. 9.3 Prescriptions spécifiques aux « constructions à conserver »

Conformément aux prescriptions de la partie écrite du PAG, les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique.

Une fiche spécifique par immeuble a été établie dans le cadre de l'inventaire PAG. La fiche reprend les éléments identitaires à conserver. Elle peut être consultée auprès de l'Administration Communale.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes ou énumérées suivant la fiche d'inventaire.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 10 Dérogations

Il peut être dérogé aux prescriptions de la présente partie écrite PAP QE dans les cas ci-après et si les conditions énoncées y relatives sont remplies. Toutes les dérogations doivent être autorisées par le Bourgmestre.

Art. 10.1 Constructions existantes

Pour des bâtiments à transformer de type construction lourde, et qui dépassent partiellement la limite arrière de la bande de construction, une dérogation peut être accordée pour aménager l'entièreté du volume à des fins d'habitation ou de séjour prolongé de personnes. Dans ce cas le gabarit du bâtiment d'origine doit être conservé.

En cas de rénovation de la couverture de toiture ou du revêtement de façade, une dérogation peut être accordée avec une tolérance de 30 cm quant au respect du gabarit d'origine afin de permettre une isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Art. 10.2 Formes de toiture

Pour des projets qui ne font pas partie du secteur protégé de type environnement construit, des formes de toitures qui dérogent par rapport aux prescriptions de la présente partie écrite peuvent être autorisées

La dérogation ne concerne que la forme de toiture. Les hauteurs minima et maxima de corniche, de faîtière et d'acrotère restent d'application.

Art. 10.3 Recul d'un carport par rapport au domaine public

En cas d'implantation d'un carport, le recul minimum de 3 m par rapport au domaine public peut être diminué pour un élément de toiture débordant en cas de respect des conditions suivantes:

- l'élément de toiture débordant présente une hauteur de passage libre de minimum 2,25 m et respecte un recul de minimum 1 m du domaine public,
- l'élément en porte-à-faux garantit une bonne visibilité pour les accès carrossables vers la propriété elle-même, ainsi que vers les propriétés voisines,
- les poteaux ou parois fermées respectent le recul de minimum 3 m du domaine public.

Art. 10.4 Déblais, remblais, murs de soutènement

En ce qui concerne la hauteur des déblais, remblais et murs de soutènement, une dérogation peut être accordée en présence d'une des situations suivantes:

- il s'agit d'un terrain à très forte déclivité ($> 12^\circ$),
- le terrain naturel existant avant travaux présente des différences de niveau importantes entre propriétés (> 1 m) ; ou bien il s'agit d'une situation existante en ce qui concerne les niveaux des déblais et remblais,

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- des raisons techniques spécifiques au projet justifient la dérogation.

Art. 10.5 Eléments de séparation le long de la limite entre propriétés privées et voie publique

Pour la hauteur des éléments de séparation situés le long du domaine public, une dérogation peut être accordée pour les cas spécifiques suivants:

- La hauteur de clôture ou de haie peut être portée à 1,5 m en cas d'une propriété présentant un front de bâtisse important dépassant les zones d'accès prévues, pour autant qu'une bonne visibilité soit garantie pour les accès carrossables vers la propriété elle-même, ainsi que vers les propriétés voisines.
- En cas d'un terrain à forte pente ($>10^\circ$), la hauteur du muret peut être augmentée de 0,5 m pour autant qu'une bonne visibilité soit garantie.
- Au cas où il s'agit d'un mur de soutènement reprenant une différence de niveau entre le terrain naturel de la parcelle privée et le domaine public, la hauteur du mur de soutènement peut être adaptée à la situation spécifique, pour autant qu'une bonne visibilité soit garantie. Aussi, la mise en place d'une clôture sur le mur de soutènement peut être autorisée pour des raisons de sécurité.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Carport

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

Clôture

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

On distingue trois types de clôtures:

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

Comble

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

Construction

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

Construction principale

Sont considérés comme construction principale, les volumes construits accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à l'exercice d'une activité professionnelle. En complément, la construction principale peut comprendre des surfaces accessoires (garage, local technique, remise, ...). Les volumes utilisés uniquement en tant que dépendance ne font pas partie de la construction principale.

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 carports.

Dépendance professionnelle ou de loisirs

On entend par dépendance professionnelle ou de loisirs des volumes accolés ou isolés destinés à une activité professionnelle ou de loisirs, mais ne servant pas à une fonction d'habitation.

La présente partie écrite PAP QE prévoit des prescriptions dimensionnelles spécifiques pour les dépendances professionnelles ou de loisirs.

Domaine public

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

Emprise au sol

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Ensemble construit

Un ensemble construit est formé par plusieurs volumes distincts accolés. Les volumes peuvent constituer une unité fonctionnelle ou bien répondre à des fonctions spécifiques.

Environnement construit

On entend par environnement construit la situation urbanistique existant au moment de la demande d'autorisation de bâtir, compte tenu de l'ensemble des caractéristiques des constructions existantes adjacentes ou voisines, comme notamment les alignements, la typologie, la disposition en ordre contigu ou non contigu, la hauteur, la forme des toitures, l'esthétique et autres éléments déterminants l'architecture et l'urbanisme.

Étage en retrait

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

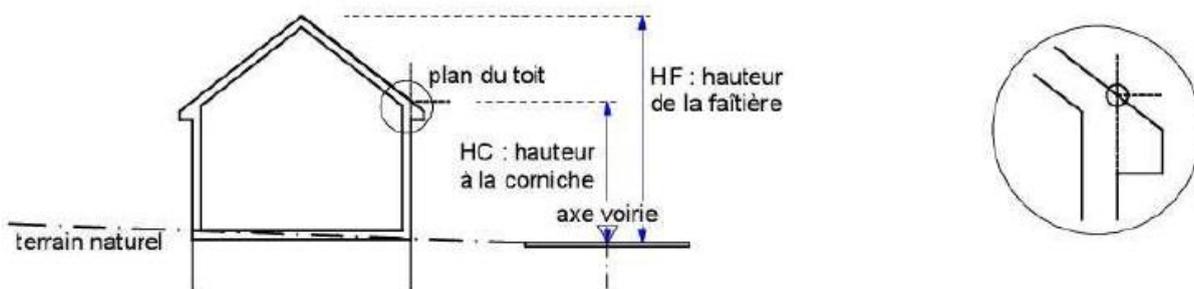
Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

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.

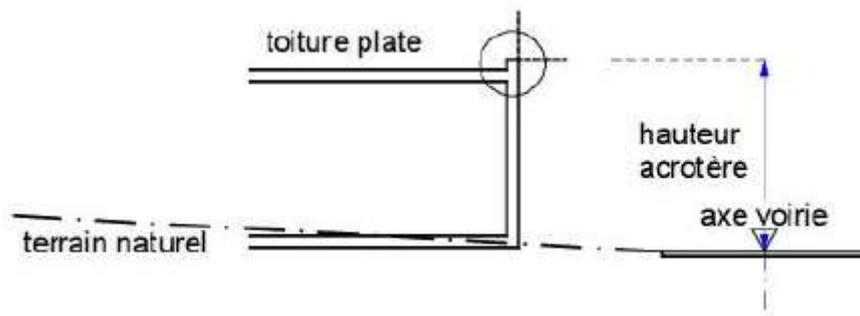


Hauteur à l'acrotère

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

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 (respectivement du seuil de la porte d'entrée) et la cote de l'axe de la voie desservante.

Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

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.

Immeuble bâti

On entend par immeuble bâti un bâtiment ou un ensemble de plusieurs volumes accolés intégralement ou partiellement, situés sur une même parcelle cadastrale, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle cohérente et indissociable.

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

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.

Nombre d'unités

On entend par unité un ensemble de locaux non dissociables se rapportant à l'affectation principale ou secondaire d'une construction. On distingue par exemple: unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

Le nombre maximal d'unités par immeuble construit ou ensemble de constructions comprend l'addition des différents types d'unité.

Niveau en sous-sol

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

Parcelle contiguë vide de construction

Il s'agit de la situation où le terrain voisin ne comprend pas encore de construction ou de projet de construction autorisé.

Profondeur de construction

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

On entend par profondeur de construction 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.

Recul avant

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, le recul avant correspond à la distance entre l'alignement de la voie publique et l'alignement de la construction.

Recul latéral, recul arrière

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, le recul latéral ou arrière correspond à la distance entre la construction et la limite de la parcelle.

Surface habitable

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

Elle correspond à la surface de plancher des pièces à vivre, salles d'eau, dégagements intérieurs, escaliers,

Ne sont pas compris les surfaces accessoires comme:

- parties communes; gaines techniques et locaux techniques;
- parties de pièces de moins de 2,00 mètres de hauteur sous plafond;
- murs, éléments porteurs (piliers, etc.) et les cloisons; embrasures de portes et de fenêtres;
- trémies en haut d'escaliers, qui ne sont pas surplombées par un autre escalier;
- combles et/ou mezzanines inutilisables ou bien non aménagés;
- caves; garages; terrasses, loggias, balcons, vérandas non chauffées.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close.

On distingue:

- la terrasse aménagée sur terre-plein accolée à un bâtiment ou non;
- 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.

Terrain à bâtir net

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Volume principal

Il s'agit du (des) volume(s) construit(s) principal(aux) faisant partie de la construction principale et représentant une surface de minimum 50% de la construction principale.

Aux termes du présent règlement, pour le secteur protégé, le volume principal est à couvrir au moyen d'une toiture à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes.

Volume annexe

Les volumes annexes ou volumes secondaires font partie de la construction principale.

Ils peuvent être construits ensemble avec le volume principal ou être ajoutées par après.

Dans la majorité des cas les volumes annexes sont adossés au volume principal, mais une implantation en tant que volume indépendant est également possible. Aux termes du présent règlement, les volumes annexes peuvent être couverts des toitures plates et se distinguer par rapport au volume principal par un matériau de façade ou une teinte différente.

Des exemples de volumes annexes sont:

- une extension de la zone de vie au R.d.ch. en forme de véranda ou de volume complémentaire avec toiture plate,
- un volume annexe comprenant le garage au niveau R.d.ch. et une (des) pièce(s) de séjour à l'étage,
- un volume en forme d'avant-corps qui permet l'aménagement d'une toiture terrasse servant à l'étage de l'habitation.

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'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

La voie publique correspond à toute l'emprise d'une route ou d'un chemin ouvert à la circulation publique comprenant la chaussée, les trottoirs et les usoirs existants ou projetés.

Les places publiques, les pistes cyclables, les chemins pour piétons, les zones vertes publiques aménagées le long des axes de circulation font également partie de la voie publique.

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

PALETTE DE COULEURS AUTORISÉES

Palette de couleurs autorisées pour les façades principales (Code NCS)

* teintes recommandées par l'Institut National pur le Patrimoine Architectural (INPA)

écriture en italique (comme par exemple S 4000-N): teintes réservées aux surfaces secondaires

Les couleurs pures

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Gris

S 0500-N*		S 1000-N*		S 0300-N*	
S 2000-N*		S 2500-N		S 1500-N*	
S 3500-N		S 4000-N		S 3000-N	
				S 4500-N	

Bleu

S 1002-B*		S 1502-B		S 2002-B	
S 2502-B		S 1005-B*		S 2005-B	
S 1010-B		S 2010-B		S 3010-B	

Vert

S 1002-G		S 1502-G		S 2002-G	
S 2502-G		S 1005-G		S 2005-G	
S 1010-G		S 2010-G		S 3010-G	

Rouge

S 0502-R*		S 1502-R		S 2502-R	
S 0505-R*		S 1005-R		S 2005-R	
S 1002-R*		S 1010-R		S 2010-R	
S 3010-R					

Jaune

S 0502-Y*		S 1002-Y*		S 1502-Y*	
S 2002-Y*		S 2502-Y		S 3502-Y*	
S 1005-Y		S 2005-Y		S 3005-Y	
S 1010-Y		S 2010-Y		S 3010-Y	
S 1015-Y		S 2015-Y			
S 1020-Y					

Palette de couleur autorisées pour la façade principale

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Couleur déclinées

Bleu

S 0502-B50G		S 1002-B50G		S 1502-B50G	
S 1510-B20G		S 2005-B20G		S 2002-B50G	
S 0505-R90B*		S 1005-R80B*		S 1005-R90B*	
S 1005-B20G		S 2005-B80G		S 3005-B80G	
S 3005-B20G		S 2005-B50G		S 3005-R50G	
S 1010-R80B		S 1510 R80B		S 2010-R90B	
S 0505-R60B*		S 0507-R60B*		S 0603-R60B*	
S 1510-R60B		S 2010 R60B		S 3010-R60B	
S 0505-R80B*		S 0510-R70B		S 1010-R70B	
S 0804-R70B*		S 2005-R70B		S 2010 R70B	
S 3010 R70B		S 3005-R80B			

Vert

S 1002-G50Y		S 1502-G50Y		S 2002-G50Y	
S 2005-G20Y		S 1005-G20Y		S 1005-G30Y	
S 1005-G40Y		S 1005-G60Y		S 1005-G80Y	
S 2005-G10Y		S 2005-G20Y		S 2005-G30Y	
S 2005-G40Y		S 2005-G50Y		S 2005-G60Y	
S 2010-G10Y		S 2010-G30Y		S 2010-G60Y	
S 3005-G20Y		S 3005-G50Y		S 3005-G80Y	
S 3010-G10Y		S 3010-G30Y		S 3010-G60Y	
S 1005-G70Y		S 2005-G70Y		S 2010-G70Y	

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

Rouge

S 0502-R50B*		S 0505R50B*		S 1005-R50B	
S 0804-R50B*		S 1002-R50B		S 1502-R50B	
S 2002-R50B		S 0505-R10B*		S 0804-R10B*	
S 2005-R10B		S 2010-R10B		S 0505-R20B*	
S 0603-R20B*		S 1005-R20B		S 1010-R20B	
S 1015-R20B		S 2010-R20B		S 2020-R20B	
S 3005-R20B		S 3010 R20B		S 0505-R30B*	
S 0804-R30B*		S 1010-R30B		S 2005-R30B	
S 2010-R30B		S 2020 R30B		S 0505-R40B*	
S 0603-R40B*		S 2005-R40B		S 1010-R40B	
S 1510-R40B		S 2010-R40B		S 1005-R50B*	
S 2005-R50B		S 1005-R50B		S 0505-R50B	
S 0510-R50B		S 1010-R50B		S 2005-R50B	
S 0505-Y60R*		S 0603-Y60R*		S 0515-Y60R	
S 0505-Y70R*		S 0804-Y70R*		S 1005-Y60R	
S 1010-Y60R		S 1015-Y60R		S 1020-Y60R	
S 1505-Y60R		S 1505-Y70R		S 1510-Y70R	
S 1510-Y60R		S 2005-Y60R		S 2010-Y60R	
S 2020-Y60R		S 2030-Y70R		S 3020-Y60R	
S 0505-Y80R*		S 0603-Y80R*		S 1005-Y80R	
S 1010-Y80R		S 1015-Y80R		S 1505-Y80R	
S 1510-Y80R		S 1515-Y80R		S 2005-Y80R	
S 2010-Y80R		S 0505-Y90R*		S 0510-Y90R	
S 0804-Y90R*		S 1010-Y90R		S 1015-Y90R	
S 1505-Y90R*		S 1510-Y90R		S 1520-Y90R	
S 2005-Y90R		S 2010-Y90R		S 2020-Y90R	
S 3005-R50B					

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Jaune

S 0505-Y10R		S 0510-Y10R		S 0515-Y10R	
S 0804-Y10R*		S 1010-Y10R		S 1015-Y10R	
S 1020-Y10R		S 1505-Y10R		S 1510-Y10R	
S 2005-Y10R		S 2010-Y10R		S 2020-Y10R	
S 2030-Y10R		S 2040-Y10R		S 3010-Y10R	
S 3020-Y10R		S 0603-Y20R*		S 0510-Y20R	
S 0515-Y20R		S 1005-Y20R		S 1010-Y20R	
S 1015-Y20R		S 1020-Y20R		S 1030-Y20R	
S 1505-Y20R		S 1510-Y20R		S 2005-Y20R	
S 2010-Y20R		S 2020-Y20R		S 3005-Y20R	
S 3010-Y20R		S 3020-Y20R		S 0505-Y30R	
S 0510-Y30R		S 0515-Y30R		S 0804-Y30R*	
S 1010-Y30R		S 1015-Y30R		S 1020-Y30R	
S 1505-Y30R		S 1510-Y30R		S 1515-Y30r	
S 2005-Y30R		S 2010-Y30R*		S 3010-Y30R*	
S 0603-Y40R*		S 0510-Y40R		S 1002-Y50R*	
S 1005-Y40R		S 1010-Y40R		S 1015-Y40R	
S 1505-Y40R		S 1510-Y40R		S 1515-Y40R*	
S 2005-Y40R		S 2010-Y40R		S 3010-Y40R	
S 0502-Y50R*		S 0804-Y50R*		S 0510-Y50R	
S 1002-Y50R*		S 1005-Y50R		S 1010-Y50R	
S 1015-Y50R		S 1502-Y50R*		S 1505-Y50R	
S 1510-Y50R		S 2002-Y50R		S 2005-Y50R	
S 2010-Y50R		S 3005-Y50R		S 3010-Y50R	
S 4005-Y50R		S 4010-Y50R		S 0505-G80Y	
S 0510-G80Y		S 1005-G80Y		S 1505-G80Y	
S 0505-G90Y		S 0510-G90Y		S 1005-G90Y	
S 1505-G90Y		S 1510-G90Y		S 1515-G90Y	
S 2005-G90Y		S 2010-G90Y		S 2020-G90Y	

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu.

Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

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

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

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

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

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

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

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

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

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

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

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

Données

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

Loi applicable

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

Nullité

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

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

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