# Art. 6 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

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

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Règles applicables à tous les PAP QE

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

* PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
* PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1],
* PAP QE – Zone d’habitation 1 « Landburger Park » [HAB-1-LP],
* PAP QE – Zone d’habitation 1 « Cité Birkbour » [HAB-1-CB],
* PAP QE – Zone d’activités économiques communale – type 1 [ECO-c1],
* PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR],
* PAP QE – Zone de sport et de loisirs [REC],
* PAP QE – Zone de sport et de loisirs « Camping » [REC-CA],
* PAP QE – Zone spéciale – Zone d'habitations secondaires [SPEC-HS].

# Art. 12 Dérogations pour raisons de qualité architecturale

Indépendamment des dérogations prévues dans les différents articles du présent règlement, une dérogation à toute disposition du présent règlement peut être accordée sous conditions que celle-ci garantisse une meilleure qualité architecturale et qu’elle n’augmente pas la surface construite brute.

# Art. 13 Changement d’affectation et constructions existantes

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

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

# Art. 14 Lotissement de terrains

Lorsqu’un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

# Art. 15 Cession de terrains

La délivrance d’une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession d’une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux conformément à l’article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

# Art. 16 Assainissement énergétique

Afin de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l’alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte d’au maximum 0,50 mètre ainsi qu’une dérogation concernant la profondeur d’au maximum 1,00 mètre peut être accordée.

# Art. 17 Panneaux solaires

1. Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu’un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

1. Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.
2. Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade et aient la même couleur que la façade, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.
3. Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes:

* L’installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 Wcrète, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres.
* L’installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.
* L’installation posée dans les espaces libres a une hauteur maximale de 1,00 mètre.
* L’installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.
* Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

## Art. 17.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

* Tout type de panneau solaire doit être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

# Art. 18 Bâtiment principal en deuxième position

1. Un bâtiment principal en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie existante que le bâtiment en première position, est interdit.



1. Dans le PAP QE HAB-1 et par dérogation à l’Art. 1, un bâtiment principal en deuxième position peut être autorisé, si les conditions suivantes sont réunies cumulativement et sans préjudice d’autres dispositions légales:

* s’il s’agit d’une maison d’habitation unifamiliale isolée sur fonds propres;
* si le nouveau bâtiment principal dispose d’un accès sur fonds propres, qui ne sert pas en tant qu’accès pour un autre bâtiment principal ou pour ses dépendances;
* si cet accès a une largeur minimale de 3,00 mètres et un recul latéral d’au moins 0,50 mètre de la limite de propriété;
* si le bâtiment principal existant et le nouveau bâtiment principal, ainsi que toutes leurs dépendances, observent les reculs minimaux imposés par le PAP QE applicable, mesurés selon les dispositions du Chapitre 3 et des indications sur la figure suivante:



# Art. 19 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

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

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

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

# Art. 20 Étage supérieur en retrait



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

La somme des retraits du côté avant et arrière est d’au moins 4,00 mètres. Le retrait avant et arrière a au moins 1,50 mètre et le retrait du côté latéral a au moins 2,00 mètres, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction ou implanté en limite de parcelle ou le retrait peut être nul. Les retraits sont mesurés à partir du plan de la façade respective.

Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère maximale. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

# Art. 21 Ouvertures dans la toiture et superstructures

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

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

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

1. À l’exception des souches de la cheminée et de ventilation les superstructures en toiture doivent se trouver à l’intérieur du gabarit maximal défini par le PAP QE respectif.

## Art. 21.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

* Y sont autorisées les lucarnes et les fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires. Les loggias y sont interdites.
* Les ouvertures sont à dominance verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.
* La largeur d’une ouverture ne dépasse pas 2,00 mètres. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée.
* La corniche ne peut pas être interrompue sur toute la longueur de la façade (L).
* Les lucarnes doivent observer un recul d’au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne présentent aucun élément de façade.

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



# Art. 22 Pied droit

Pour tous les bâtiments avec une toiture à deux versants, le pied droit, c'est à dire la partie droite située entre le niveau du plancher du dernier niveau et la corniche, ne dépasse pas 1,00 mètre et ne présente pas d’ouvertures de fenêtres. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1,00 mètre, l’étage est considéré comme niveau plein.



# Art. 23 Saillie sur les façades

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

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



1. Les escaliers extérieurs et rampes peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre.
2. Les saillies des corniches principales sont définies dans les PAP QE spécifiques.
3. Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 0,70 mètre.
4. Les balcons sur la façade donnant sur rue, sur les façades latérales ou faisant saillie sur le domaine public sont interdits. Ils sont autorisés sur la façade arrière, sous condition d’observer une profondeur maximale de 1,5 mètres et un recul latéral d’au moins 2,00 mètres par rapport au nu de la façade.
5. Les avant-corps sont admis à l’intérieur de la profondeur maximale définie dans le PAP QE respectif et ne peuvent pas dépasser une saillie de 0,50 mètre. Leur surface ne peut pas excéder un tiers de la surface totale de la façade. Ils sont interdits en rez-de-chaussée.

À l’exception des saillies visées sous les points a, b, c et d, les parties saillantes des constructions doivent respecter les reculs minimaux définies dans le PAP QE respectif.

# Art. 24 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

## Art. 24.1 Généralités

1. Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d’emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l’article 10 de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).
2. L'accès aux emplacements de stationnement, garages ou car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
3. Les emplacements de stationnement à ciel libre sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales. Les emplacements dans le recul arrière sont soumis aux dispositions de l’article 24.2 c).
4. La construction de garages ou de car-port est autorisée à l'intérieur du gabarit maximal selon les prescriptions du PAP QE respectif.
5. Au rez-de-chaussée des maisons d’habitation bi- ou plurifamiliales, au maximum 50% de la surface hors oeuvre peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Une dérogation peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

## Art. 24.2 Emplacements en dehors du gabarit de la construction principale

L’aménagement d’emplacements à ciel ouvert respectivement sous forme de garage ou de car-port en dehors du gabarit autorisé pour le bâtiment principal est admis sous le respect des prescriptions du présent article et des dimensions définies dans l’Art. 24.3.



1. Des emplacements de stationnement à ciel ouvert respectivement sous forme de car-port peuvent être aménagés dans le recul avant (voir Fig. A) des constructions isolées ou jumelées, en respectant les conditions suivantes:
2. l’aménagement doit se faire de part et d’autre des deux propriétés voisines ou avec un recul latéral (f) d’au moins 1,00 mètres de la limite de propriété;
3. si l’accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l’abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l’Etat;
4. si l’accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d’au moins 2,00 mètres de l’abord de la voie desservante (e) est à observer,
5. au maximum deux emplacements de stationnement peuvent être aménagés dans le recul avant.
6. Des emplacements de stationnement à ciel ouvert respectivement sous forme de car-port ou garage peuvent être aménagés dans le recul latéral (voir Fig. B), en respectant les conditions suivantes:
7. la construction doit se faire en mitoyenneté ou avec un recul latéral (f) d’au moins 1,00 mètre de la limite de propriété pour les garages; un car-port peut être implanté sans recul latéral, à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 3,00 mètres;
8. la distance minimale de l’abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l’Etat.
9. Dans le PAP QE « Zone mixte villageoise », des emplacements de stationnement à ciel libre peuvent être autorisés dans le recul arrière, sous respect des conditions suivantes:

* la construction en question ne dispose pas de garage à l’intérieur du gabarit du bâtiment principal;
* l’aménagement des emplacements de stationnement requis est impossible dans le recul latéral et/ou avant;
* le nombre d’emplacements aménagés dans le recul arrière ne peut pas dépasser le nombre minimal d’emplacements de stationnement requis;
* les emplacements de stationnement observent un recul d’au moins 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

1. Dans les PAP QE non visés par le point c) du présent article, des emplacements de stationnement à ciel libre et/ou des car-ports et/ou des garages peuvent être autorisés dans le recul arrière, sous respect des conditions suivantes:

* le nombre d’emplacements aménagés dans le recul arrière ne peut pas dépasser deux emplacements de stationnement;
* le taux de scellement nécessaire à l’aménagement des emplacements et de l’accès y relatif ne peut pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle;
* un seul accès aux emplacements peut être aménagé, avec une largeur minimale de 3,00 mètres;
* les emplacements ou car-ports ou garages observent un recul d’au moins 6,00 mètres de la limite arrière et d’au moins 2,00 mètres de la limite latérale de la parcelle; exceptionnellement un car-port peut être accolé à un garage ou car-port existant sur le terrain voisin.

## Art. 24.3 Dimensions des garages et car-ports

### Art. 24.3.1 Car-ports

La hauteur maximale totale des car-ports est de 4,00 mètres. Les car-ports ont une toiture plate ou légèrement inclinée et sont ouverts sur au moins deux côtés.

### Art. 24.3.2 Garages

1. Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit du bâtiment principal, la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres au maximum.
2. La toiture d'un garage a une forme libre. La toiture d’un garage accolé au bâtiment principal peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales.
3. Les portes de garage ont une largeur maximale de 5,50 mètres, sans dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée, est admise.

Dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C », la largeur d’une porte de garage ne peut pas dépasser 3,00 mètres. Deux portes de garages doivent être séparées par des éléments de façade avec une largeur minimale de 0,50 m.

1. Pour tous les garages et car-ports construits en dehors du gabarit maximal autorisable de la construction principale, un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit.

# Art. 25 Abris de jardin et construction similaire

1. Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 20,00 m2 peut être autorisé. L’abri de jardin ne peut être implanté dans le recul avant. Il doit avoir un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.

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



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

* une petite serre – érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifiée à plus de 2,00 mètres des limites de la parcelle et de 3,00 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,00 m2, que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres,

et

* une volière et/ou un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus de 2,00 mètres des propriétés voisines, avec une surface maximale de 8 m2, et
* une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, et dont la construction ainsi que les remblais et déblais s’intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle,

et

* un hangar ou une dépendance similaire, avec une surface maximale de 60 m2, pouvant servir au stockage du bois de chauffage pour les besoins propres, l’entreposage de machines agricoles, de jardinage et similaires. La distance entre le hangar et le bâtiment principal est d’au moins 7,50 mètres. Les reculs sur les limites de la parcelle sont d’au moins de 3,00 mètres. La hauteur maximale totale ne peut pas excéder 6,00 mètres. Le revêtement extérieur est en bois.

1. Les abris de jardin, hangars et autres dépendances visés par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou pour accueillir les emplacements de stationnement minimaux requis selon l’article précédent. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

# Art. 26 Équipements techniques fixes

1. Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l’extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.
2. Les éléments extérieurs d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l’implantation dans le recul arrière ou latéral n’est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

1. Une dérogation relative aux reculs minimas du point b) peut être accordée, sous condition qu’une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d’architecte et d’ingénieur-conseil, démontre la conformité de l’installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

# Art. 27 Espace libre et jardin privé

Les marges de reculement imposées doivent être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances selon l’Art. 25.

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

Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies peuvent être aménagés dans le recul arrière du bâtiment principal et ont un recul d’au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.

## Art. 27.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

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

* l’aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine publique et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l’écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente;
* les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire;
* les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits;
* le recul avant peut être végétalisé par une pelouse avec arbres et buissons isolés d’espèces indigènes;
* par dérogation à l’Art. 29 le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seules sont autorisées les murets d’une hauteur maximale de 0,5 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

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

# Art. 28 Travaux de déblai et remblai

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,5 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,5 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,00 mètres des limites de propriété est autorisé. Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

Une dérogation à cette règle d’au maximum 1,00 mètre peut être accordée, si le terrain naturel présente une pente moyenne supérieure à 15%.

# Art. 29 Clôtures, murs de soutènement

1. La limite entre le domaine public et la propriété privée peut être clôturée par des socles, murets, haies vives ou grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 0,80 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
2. Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 mètre et/ou par des haies vives ou par des grillages. La hauteur maximale des haies et des grillages est de 2,00 mètres.
3. La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Leur longueur totale ne peut excéder 4,00 mètres.
4. Un ou plusieurs murs de soutènement d’une hauteur maximale de 1,5 mètre est (sont) autorisé(s) sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d’au moins 1,50 mètre est à respecter. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou en béton de couleur grise.