# I. Prescriptions Zones résidentielles Type 13 QE

## I-1. Mode et degré d’utilisation du sol

### I-1.1 Mode d’utilisation du sol

Sont autorisées toutes les fonctions reprises dans la partie écrite du PAG.

Les fonctions autres que l’habitat et que les fonctions d’intérêt public sont limitées à une surface construite brute de 1.000 m2 par construction, respectivement à une surface nette destinée à la consommation de 1.000 m2 par construction pour les restaurants et débits de boissons et à une surface nette des pièces destinées au séjour prolongé de 1.000 m2 pour les crèches.

Les commerces sont limités à une surface de vente de 1.000 m2 par construction.

Dans les maisons unifamiliales les services professionnels sous forme de « home based business », sur une surface nette des pièces destinées au séjour prolongé de personnes n’excédant pas 30m2, sont autorisés.

### I-1.2 Degré d’utilisation du sol

#### I-1.2.1 Types de constructions

Sont autorisées des constructions isolées, jumelées ou en bande.

#### I-1.2.2 Distance entre constructions principales sur une même parcelle

Plusieurs constructions principales sur une seule parcelle ne sont pas admises.

#### I-1.2.3 Emplacements de stationnement

Le recul arrière peut servir au stationnement de véhicules.

Le type et le nombre d’emplacements de stationnement obligatoire sont repris dans la partie écrite du PAG.

Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation au nombre d’emplacements nécessaires dans le cas où une unité d’habitation est transformée en commerce dans un bâtiment existant.

#### I-1.2.4 Alignement de voirie

Les constructions doivent être implantées parallèlement au domaine public.

De manière générale, le volume principal d'une construction\* nouvelle doit être implanté de façon à s'intégrer dans le tissu urbain existant.

Une implantation oblique par rapport au domaine public est possible:

* Si la construction fait partie d’un groupe de constructions existantes n’étant pas parallèles au domaine public à condition de reprendre l’alignement des constructions existantes.
* Si la construction s’intègre mieux dans le contexte urbain si elle est implantée de façon oblique.

#### I-1.2.5 Bâtiments et gabarits protégés au niveau communal

Les bâtiments et les gabarits protégés au niveau communal se situent exclusivement dans les secteurs protégés de la commune et sont repris dans la partie graphique du PAG. Les dispositions y relatives sont reprises dans la partie écrite du PAG.

#### I-1.2.6 Nombre d’unités de logement par bâtiment

Le nombre d’unités de logement par bâtiment est limité à 9.

Lorsqu’une construction n’est pas exclusivement réservée à l’habitat, le nombre d’unités de logement s’en trouve réduit. Dans ce cas, le nombre d’unités totales admissible par bâtiment est limité à 9.

#### I-1.2.7 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.

Il doit avoir une surface construite brute de max. 60 m2.

#### I-1.2.8 Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Recul avant: min. 3,00 m

Recul avant devant garages: min. 6,00 m

Recul arrière: min. 5,00 m

Recul latéral: min. 3,00 m

Si une construction principale est implantée sur la limite séparative entre deux parcelles, toute nouvelle construction principale doit s’y accoler.

#### I-1.2.9 Largeur des constructions principales

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Types de constructions** | **Largeur min. par construction** | **Largeur max. par construction\*** |
| Isolée | 7,00 m | sans objet |
| Jumelée | 7,00 m | sans objet |
| En bande | 7,00 m | sans objet |

#### I-1.2.10 Profondeur de construction des constructions principales hors-sol

La profondeur de construction est de max. 15,00 m.

Elle peut être majorée de 10,00 m au rez-de-chaussée, pour autant que le rez-de-chaussée abrite une fonction autre que le logement.

Pour la réalisation d’une ou de plusieurs saillies, la profondeur de construction peut être dépassée de 0,50 m sur 1/3 de la largeur de la façade.

A l’arrière de la construction, des balcons peuvent dépasser la profondeur maximale admissible de 1,50 m au niveau d’un étage plein, pour autant que le recul arrière soit respecté.

En aucun cas, les constructions ne peuvent empiéter sur les reculs avant et arrière définis à l’article I-1.2.8 Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net du présent PAP.

#### I-1.2.11 Dispositions des constructions en sous-sol

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée par les reculs avant et arrière, définis à l’article I-1.2.8 Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net du présent PAP.

Si la construction en sous-sol dépasse la profondeur de construction admissible au rez-de-chaussée, définie à l’article I-1.2.10 Profondeur de construction des constructions principales hors-sol du présent PAP, la dalle sur sous-sol de la partie dépassant cette profondeur de construction doit se situer au moins à 30 cm en-dessous du niveau du terrain.

Les constructions\* adjacentes peuvent être reliées en sous-sol par une servitude de passage carrossable.

#### I-1.2.12 Hauteurs des constructions

Hauteur à la corniche: max. 11,00 m

Hauteur au faîte: max. 16,00 m

Hauteur à l’acrotère dernier niveau plein: max. 11,50 m

Hauteur à l’acrotère étage en retrait: max. 14,50 m

L'étage en retrait doit présenter un décrochage de min. 0,50 m par rapport à la façade avant sur au moins 2/3 de la longueur de la façade.

Les édicules techniques en toiture peuvent dépasser de max. 1,50 m la dalle de couverture du dernier étage en retrait et doivent respecter un recul min. de 2,00 m par rapport aux façades de cet étage.

#### I-1.2.13 Nombre de niveaux

Sont autorisés:

1 niveau au sous-sol

3 niveaux pleins hors-sol

1 niveau dans les combles ou un étage en retrait sur 80% de la surface du niveau plein situé immédiatement en dessous.

La terrasse de l’étage en retrait peut présenter une structure pour couvrir celle-ci d’ombre aux conditions cumulatives suivantes:

* ne pas dépasser les alignements de la construction\* principale;
* s'intégrer à l'architecture de la construction\*;
* ne pas remettre en cause l'éclairage naturel de l'étage en question.

## I-2. Toitures et façades

### I-2.1 Toitures

Toutes les formes de toitures sont autorisables. La longueur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la façade à laquelle elles se rapportent.

Les lucarnes doivent respecter une distance de min. 1,00 m par rapport au faîte et aux façades latérales et une distance de min. 0,5m par rapport aux façades avant et arrière.

### I-2.2 Façades

Les façades avant (sur rue) doivent présenter un matériau autre que le crépis sur au moins 1/3 de leur surface. Les portes, fenêtres, portes de garages, garde-corps et autres éléments qui ne font pas partie de la façade proprement dite, sont exclus de ce calcul.

Les coloris choisis doivent s'intégrer dans le contexte urbain.

## I-3. Dépendances

Les dépendances ne sont admises que sur les parcelles sur lesquelles se situe une construction principale.

Les car-ports sont soumis aux mêmes prescriptions dimensionnelles que les garages. Ils ne sont pas totalisés dans le nombre d’emplacements fermés. Il doivent servir uniquement au stationnement de véhicules; le stockage de matériel de toute sorte y est interdit.

Les garages peuvent être utilisés pour le stationnement de véhicules, local technique, stockage, local poubelle et similaire. Ils ne doivent en aucun cas être utilisés comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

Les toitures des dépendances ne doivent pas servir de terrasse.

Chaque parcelle dotée d’une construction principale peut accueillir, par ailleurs, une ou plusieurs dépendances ainsi qu’une pergola dans les reculs ci-dessous et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

* Garages et car-ports implantés dans les reculs avant, latéraux et arrière de la construction principale

Nombre: max. 3, garages et car-ports confondus

Hauteur: max. 3,20 m

Profondeur de construction: max. 8,00 m

Largeur: min. 3,00 m, max. 7,00 m

Recul avant: min. 6,00 m

Recul latéral: soit min. 3,00 m soit 0,00 m

Recul arrière: min. 5,00 m

Nombre de niveau plein hors-sol: 1

Nombre de niveau plein en sous-sol: 0

* Autres dépendances implantées dans le recul arrière de la construction principale

Nombre: Pas de limitation

Hauteur: max. 3,00 m

Distance entre la construction principale et la dépendance: min. 3,00 m

Emprise au sol cumulée pour terrain < 5 a: max. 16,00 m2

Emprise au sol cumulée pour terrain ≥15 a: max. 26,00 m2

Recul par rapport aux limites: min. 1,50 m

Nombre de niveau plein hors-sol: 1

Nombre de niveau plein en sous-sol: 0

* Pergolas implantées dans le recul avant, latéral ou arrière de la construction principale

Hauteur: max. 3,00 m

Emprise au sol pour terrain < 5 a: max. 16,00 m2

Emprise au sol pour terrain ≥ 5 a: max. 26,00 m2

Recul avant: min. 6,00 m

Recul latéral: min. 3,00 m

Recul arrière: min. 1,50 m

Pour les constructions\* principales adjacentes, le recul latéral peut être diminué à 0,00 m uniquement sur la limite séparative le long de laquelle les volumes principaux présentent également un recul de 0,00 m, aux conditions cumulatives que la pergola soit accolée à la construction principale et ne dépasse pas une profondeur de 3,00 m.

# II. Dispositions générales

## II-1. Dispositions pour les constructions existantes

A l’emplacement d’une construction existante, autorisée dans un cadre légal antérieur, qui est démolie, une nouvelle construction peut être érigée suivant les prescriptions du PAP QE.

Les constructions existantes autorisées dans un cadre légal antérieur jouissent, de plus, d’une protection de l’existant, c’est-à-dire qu’elles peuvent être démolies et reconstruites à condition que la reconstruction soit exactement identique à la construction originale au niveau du volume et des dimensions extérieures. L’agrandissement des ouvertures existantes et l’aménagement d’ouvertures supplémentaires peuvent être autorisés dans le cadre des dispositions en vigueur.

Tout changement d’affectation d’une construction et toute modification du nombre d’unités de logement qu’elle accueille nécessitent la mise en conformité générale de la construction par rapport aux dispositions actuellement en vigueur.

Sans préjudices du paragraphe précédent, dans le cas d’une transformation ou d’un agrandissement d’une construction existante autorisée dans un cadre légal antérieur, seuls les éléments qui font l’objet de la transformation doivent être conformes aux dispositions actuellement en vigueur.

## II-2. Définitions et application des prescriptions dimensionnelles

### II-2.1 Constructions principales

Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et au séjour temporaire de personnes.

Les dépendances visées sous l’article I-3. Dépendances du présent PAP ne sont pas considérées comme construction principale.

### II-2.2 Hauteur des constructions

**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**

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

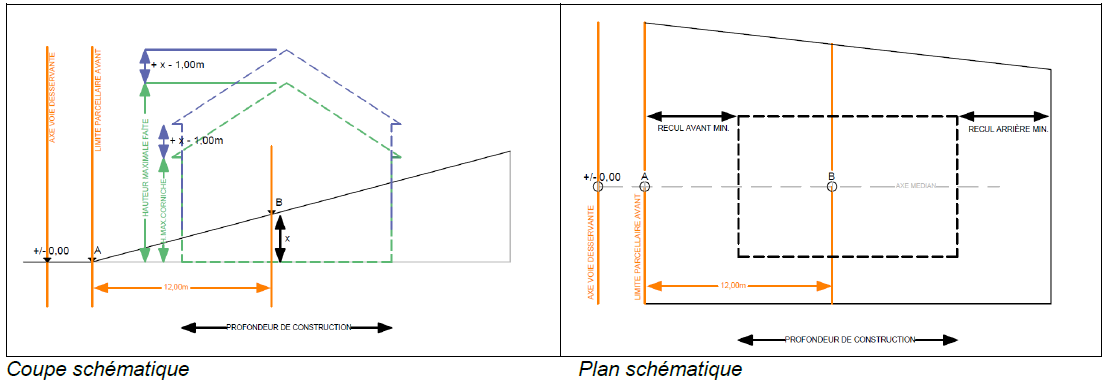
**Hauteur au faîte**

On entend par hauteur au faîte la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du faîte, 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 au faîte 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.

En présence d’un terrain qui monte par rapport à la voie desservante, les hauteurs définies à l’article I-1.2.13 Hauteurs des constructions peuvent être majorées.

Le surplus de hauteur admissible résulte de la différence entre le niveau du terrain à la limite de propriété avec le domaine public (A) et le niveau du terrain mesuré à une distance de 12,00 m de ce point (B), moins 1,00 m.

La différence est mesurée sur l’axe médian de la construction projetée perpendiculaire à la voie desservante.



La hauteur d’une dépendance est mesurée à partir du niveau du terrain. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain aux extrémités de la future construction.

### II-2.3 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.

Lorsqu’une façade est oblique par rapport à la limite du lot ou de la parcelle, le recul du point le plus rapproché de la construction ne peut être inférieur de 0,5 m au recul imposé.

Lorsqu’une construction est implantée en ordre contigu, le recul latéral n’a pas lieu d’être.

Des escaliers extérieurs d’une largeur de max. de 1,00 m sont admis le long de la construction\*, dans les reculs latéraux, avant et arrière prescrits, pour autant qu'ils respectent un recul de min. 2,00 m à la limite de propriété.

### II-2.4 Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l’une à 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.

Dans le présent PAP QE, la profondeur est uniquement applicable entre la façade avant, donnant sur la voie publique, et la façade arrière opposée.

Lorsque les façades de la construction ne sont pas parallèles, la profondeur de construction la plus grande est déterminante.

### II-2.5 Coefficient du volume constructible

On entend par coefficient du volume constructible le rapport entre le volume cumulé hors tout de toutes les constructions implantées sur une parcelle et la surface de cette parcelle. Le volume hors tout se calcule à partir du niveau du terrain.

### II-2.6 Pergolas

Les pergolas sont des constructions ouvertes de tout côté et couvertes d’un toit, soit amovible soit fixe. Elles peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

### II-2.7 Home based business

Est considérée comme « home based business » toute activité de service ou d’artisanat réalisée au domicile de l’entrepreneur et n’engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction habitat. Une crèche n’est pas considérée comme home based business.

## II-3. Dérogations

Dans les cas et aux conditions suivants, il peut être dérogé aux prescriptions du présent PAP QE:

* dérogation à la limitation des hauteurs et de la profondeur de construction (transposition des volumes et surfaces) ainsi qu’au nombre de niveaux pleins admissibles
  + pour reprendre les gabarits d’un ensemble de constructions existantes,
  + en cas de topographie fortement accidentée (>12 %) ou
  + pour des raisons d’ensoleillement, à condition que la construction ne dépasse ni en volume, ni en surface une construction normalement implantée et que tous les reculs prescrits par le présent PAP QE soient observés.
* dérogation pour la transformation, l’agrandissement ou la rénovation d’un bâtiment protégé au niveau national ou communal afin que le caractère et la valeur historique de ce bâtiment puissent être sauvegardés;
* dérogation pour les constructions d’utilité publique et/ou les constructions relevant de l’intérêt général au cas où ces constructions réclament des dispositions spéciales, à condition que tous les reculs prescrits par le présent PAP QE soient observés;
* dérogation aux alignements obligatoires et aux reculs avant et latéraux, si le respect des articles I-1.2.10 Largeur des constructions principales et I-1.2.11. Profondeur de construction des constructions principales hors-sol rendent la parcelle inconstructible. Dans ce cas, le recul peut être minoré de max 1,00 m, tous reculs confondus.

## II-4. Notes explicatives

Sont marqués par un « \* », les termes définies dans l’Annexe II: Terminologie du Règlement grand- ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune.

Sont marqués par un « \* », les termes définies dans l’Annexe II: Terminologie du degré d’utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune.

Sont marqués par un « \*\*\* », les termes définies dans le Titre IV: Terminologie de la partie écrite du plan d’aménagement général de la Commune de Käerjeng.

Sont marqués en italique et par un « 1 », les définitions de l’Annexe II: Terminologie du degré d’utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune. Si une définition du Règlement grand-ducal vient à changer, cette nouvelle définition trouve son application à partir de son entrée en vigueur et rend la définition du présent PAP QE caduque.