

PARTIE ECRITE

Le présent PAP ne déroge en aucun point au PAG en vigueur, mais exécute celui-ci par la définition d'alignements obligatoires, de limitations des surfaces constructibles, et de l'aspect des toitures.

Toutes les informations pour la mise en œuvre du PAP font partie intégrante de la partie graphique.

Article 9. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »

Le quartier « QE BEP » se compose de deux sous-quartiers :

- le sous-quartier « BEP-A », destiné aux aménagements publics pouvant accueillir des constructions* de faible envergure ;
- le sous-quartier « BEP-B », destiné à accueillir des bâtiments publics.

Article 9.1. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Article 9.1.1. Recul avant

En QE « BEP-A » et QE « BEP-B », le recul avant des constructions* est défini en fonction des besoins.

Article 9.1.2. Recul latéral

En QE « BEP-A », le recul latéral des constructions* est défini en fonction des besoins.

En QE « BEP-B », le recul latéral des constructions* est de trois mètres au minimum. Il peut être nul si la construction* s'accroche à une construction* existante.

Article 9.1.3. Recul arrière

En QE « BEP-A », le recul* arrière des constructions* est défini en fonction des besoins.

En QE « BEP-B », le recul* arrière des constructions* est de cinq mètres au minimum.

Article 9.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

Article 9.2.1. Type des constructions

En QE « BEP-A », les constructions* doivent être isolées.

En QE « BEP-B », les constructions* peuvent être isolées, jumelées ou en bande.

Article 9.2.2. Profondeur des constructions

En QE « BEP-A » et QE « BEP-B », la profondeur* des constructions principales* est définie en fonction des besoins.

Article 9.2.3. Scellement du sol

En QE « BEP-A », le coefficient d'utilisation du sol est limité à 0,30 pour chaque quartier.

Article 9.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

En QE « BEP-A » le nombre de niveaux* est limité à un.

En QE « BEP-B », le nombre de niveaux* est défini en fonction des besoins.

Article 9.4. Hauteurs des constructions

Dans le sous-quartier « BEP-A », la hauteur des constructions* est définie en fonction des besoins.

Dans le sous-quartier « BEP-B », la hauteur maximale des constructions* est de 17,5 mètres au point le plus haut. La hauteur des constructions* est définie en fonction des besoins et doit garantir une intégration harmonieuse de la construction* dans son espace bâti et naturel proche.

Article 9.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement* est défini en fonction des besoins.

Titre 2 – Règles communes

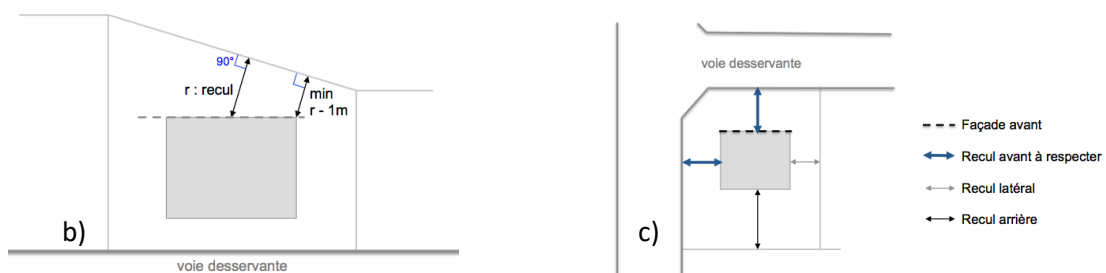
Article 16. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est indiqué dans la partie écrite du plan d'aménagement général et précisé comme suit :

- a) Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le territoire communal, sur la parcelle* privée ou à une distance de 300 mètres au maximum de la construction* à laquelle ils se rapportent, et doivent rester affecté à cette construction*.
- b) Les emplacements liés à des activités commerciales, tertiaires, ou à des équipements collectifs, doivent être accessible au public sans restriction.

Article 17. Implantation des constructions

- a) La distance minimum entre deux constructions principales* non accolées sur une même parcelle* est calculée en additionnant les reculs* latéraux requis pour chacune des constructions*.
- b) Lorsque la façade d'une construction principale* se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance au point le plus rapproché doit être au moins égale au recul* requis moins un mètre.
- c) Toute façade donnant sur une voie ouverte au public doit respecter le recul* avant requis pour la construction*.



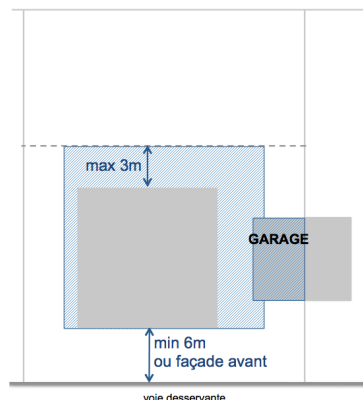
Article 18. Dépendances

Les constructions implantées en sous-sol ne sont pas concernées par cet article.

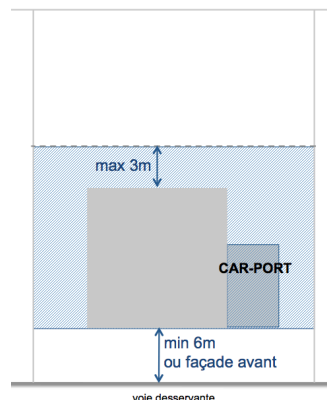
Article 18.1. Garages et car-ports

- a) La surface cumulée de l'emprise au sol des garages et de la surface couverte par des car-ports* est limitée à 50 mètres carrés par parcelle*.
- b) Les garages et car-ports* :
 - doivent respecter un recul* par rapport à la voie desservante d'au moins six mètres, ou égal ou supérieur à celui de la façade avant de la construction principale* si celle-ci est implantée à moins de six mètres de la voie desservante ;

- ne peuvent pas dépasser la façade arrière de la construction principale* de plus de trois mètres, sous réserve de respecter le recul* arrière requis pour la construction principale*.
- c) Les garages doivent respecter les reculs* latéraux définis pour les constructions principales*, sauf s'ils s'accolent en totalité à une construction* existante en limite de propriété, sous réserve de respecter le recul* requis par rapport à la voie desservante.
- d) La hauteur des garages et car-ports* est limitée à 3,50 mètres au faîte* ou à l'acrotère*.



Implantation autorisée
pour les garages



Implantation autorisée
pour les car-ports*

Article 18.2. Dépendances hors garages et car-ports

- a) L'emprise au sol d'une dépendance* est limitée à 15 mètres carrés. La surface totale des emprises au sol des dépendances* est limitée à 25 mètres carrés par parcelle* occupée par une maison d'habitation unifamiliale*, et à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale* dans le cas d'une maison d'habitation bifamiliale* ou plurifamiliale*.
- b) Les dépendances* doivent respecter des reculs* avant, latéraux et arrière d'au moins un mètre, sauf si elles s'accolent en totalité à une construction* existante en limite de propriété.
- c) La hauteur des dépendances* est limitée à 3,50 mètres au faîte* ou à l'acrotère*, à calculer à partir du terrain naturel.

Article 19. Constructions destinées à une activité professionnelle (hors constructions principales)

- a) Les constructions* non principales liées à des activités agricoles ou viticoles doivent respecter des reculs* latéraux et arrière d'au moins trois mètres.
- b) Dans le cas de plusieurs constructions* sur une même parcelle, elles peuvent soit être accolées à une autre construction* implantée sur la même parcelle, soit respecter une distance correspondant au recul défini ci-avant.
- c) Leur hauteur est limitée à huit mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

- d) Les autres constructions* non principales destinées à une activité professionnelle doivent respecter les règles concernant les reculs* latéraux et arrière ainsi que les hauteurs définies pour les constructions principales* du quartier dans lesquelles elles se situent.

Article 20. Piscines et pièces d'eau

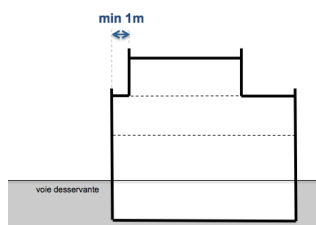
- a) Les surfaces bâties hors œuvre des piscines ou pièces d'eau sont limitées à 40 mètres carrés par parcelle*.
- b) Les piscines et pièces d'eau doivent respecter des reculs* avant, latéraux et arrière d'au moins trois mètres.

Article 21. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

- a) Toute construction* qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection est interdite.
- b) Le revêtement brillant des toitures en pente est interdit.
- c) Les avant-corps* et balcons* ne peuvent dépasser les reculs* prescrits pour la construction principale* que dans le recul* arrière.
- d) L'installation d'éléments techniques tels que des antennes ou récepteurs paraboliques, appareils de climatisation, pompes à chaleur, est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant leur bon fonctionnement.

Article 22. Combles et étages en retrait

- a) Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un seul étage est autorisé dans les combles*.
- b) Dans le cas d'une toiture plate, l'étage en retrait* doit respecter un recul* minimum d'un mètre par rapport à la façade sur voie desservante. La surface construite brute de l'étage en retrait* doit être inférieure ou égale à 70 % de la surface construite brute de l'étage auquel il se superpose.



Article 23. Toitures

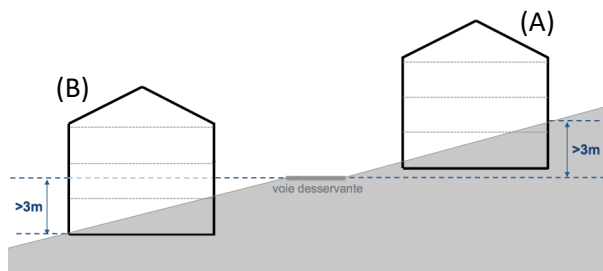
- a) Toutes les formes de toiture sont autorisées, à l'exception du quartier existant HAB-2 « Brill » où seules les toitures plates sont autorisées.
- b) La pente des toitures à versants est limitée à 42° dans les quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u.

- c) Dans le cas d'une toiture à pentes, la largeur additionnée des ouvertures ne peut excéder 50 % de la longueur de la toiture.

Article 24. Terrains en pente 1

Pour les constructions implantées en amont de la voie desservante (A), les hauteurs maximum à la corniche, acrotère ou faitage admises par quartier sont augmentées d'un mètre cinquante.

Pour les constructions implantées en aval de la voie desservante (B), des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées dans le niveau situé en sous-sol, sous réserve que la façade arrière soit entièrement hors-sol.



Article 25. Autorisation de lotissement

Une demande de lotissement, telle que défini par l'article 29 (1) alinéa 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- une viabilisation publique des lots* doit être garantie ;
- les lots* créés doivent avoir une superficie d'au moins deux ares en cas de maison unifamiliale* et d'au moins quatre ares en cas de maison bifamiliale* ou plurifamiliale* ;
- la longueur par façade des constructions* principales sur voie desservante doit pouvoir être d'au moins sept mètres en quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u ;
- si un lot* comporte une construction* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction* de rester conforme à la réglementation en vigueur ;
- tous les nouveaux lots* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation en vigueur.

¹ Un terrain est considéré en pente lorsque la différence entre le niveau de la voie desservante et celui du terrain naturel mesuré sur la façade arrière de la construction est supérieur à 3 mètres.

Article 26. Dérogations

- d) Le bourgmestre peut déroger aux règles de la présente partie écrite pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général, dûment justifiées.
- e) Pour garantir un raccord harmonieux entre deux constructions* accolées, le bourgmestre peut déroger aux règles concernant les reculs* et les hauteurs requis.
- f) Dans le quartier existant ECO-c1, des distances entre constructions* sises sur une même propriété inférieures aux marges de reculement prescrites peuvent être autorisées, sous réserve de justifier que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

Titre 3 – Définitions

Les définitions sont reprises du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », à l'exception des définitions :

- en italique, qui ont été précisées ;
- marquées d'un astérisque *, qui sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (Ministère de l'Intérieur, version 2018) ;
- marquées d'un double astérisque **, qui sont des définitions communales.

Des schémas explicatifs ont été ajoutés pour certaines définitions.

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.

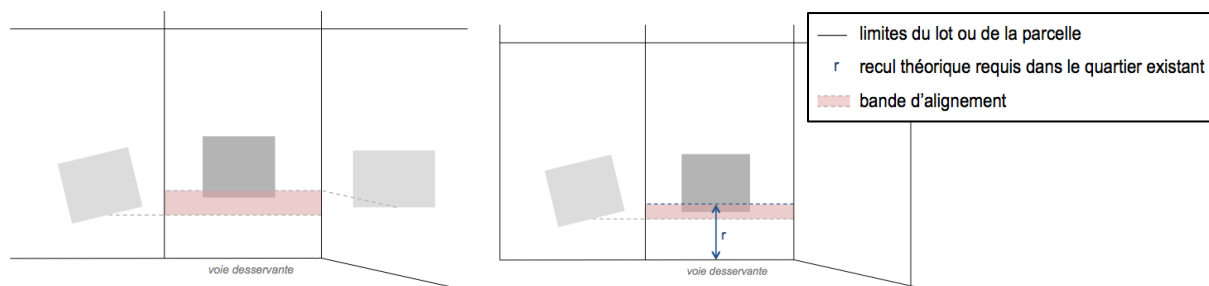
Bande d'alignement avant **

On entend par bande d'alignement avant l'espace formé par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines.

Lorsqu'une seule parcelle voisine est bâtie, la bande d'alignement est formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et la ligne parallèle à la voie desservante à une distance égale au recul requis en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines selon les quartiers.

Le prolongement est à calculer à partir du milieu de la façade et parallèlement à la voie desservante.

Les parcelles voisines à considérer sont celles en limites latérales de la parcelle accueillant le projet et dont les constructions principales sont desservies par la même voie.



Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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

Construction

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

Construction principale **

On entend par construction principale toute construction comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte / Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Îlot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

Logement

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

Logement de type collectif

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes *

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

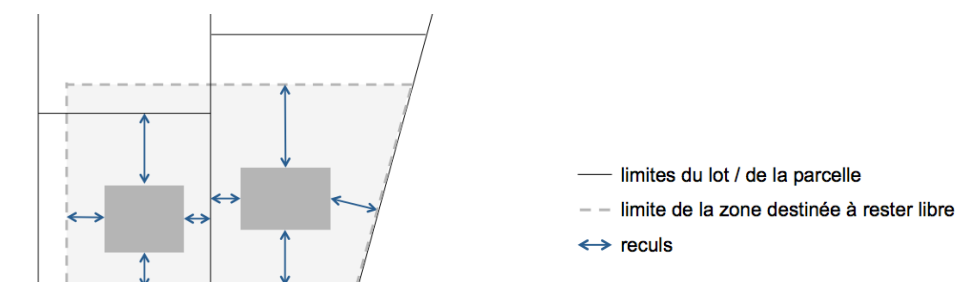
Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, aux points les plus éloignés. 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.



Terrasse

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

On distingue :

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

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.