Les règles applicables aux zones HAB 1 - HAB 2 - MIX v - MIX r

Les différentes zones sont renseignées dans la partie graphique du présent « PAP QE »

On distingue des zones HAB 1 « a », des zones HAB 1 « b » et des zones HAB 1 « c ».

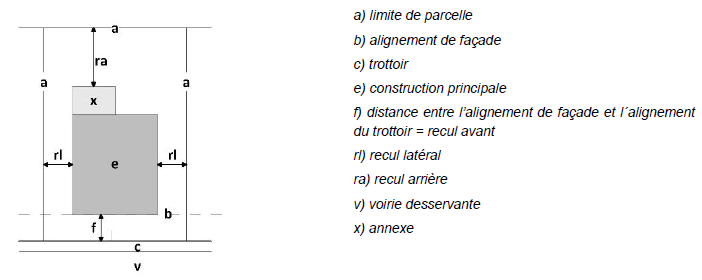
On distingue des zones MIX v « a » et des zones MIX v « b ».

Sont renseignées des zones HAB 2. Les zones HAB 2 sont des zones entièrement couvertes par des zones superposées « PAP approuvés »

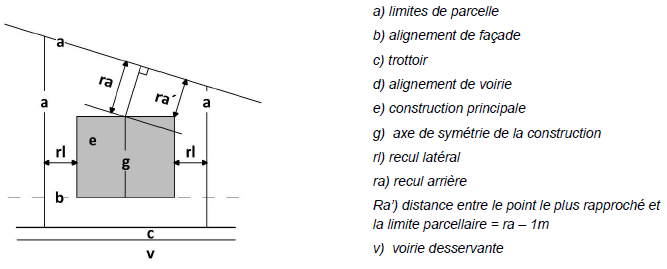
# Art. 6 Recul des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net

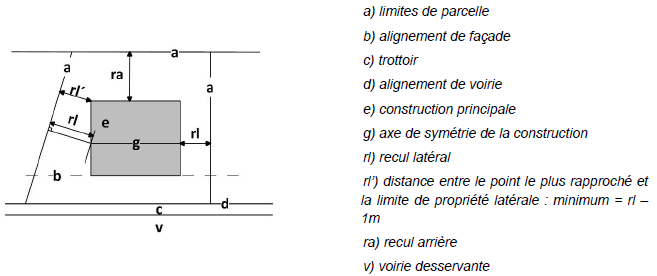
Les reculs réglementaires entre une construction et les limites du terrain à bâtir net doivent se trouver sur le bien-fonds de la construction à laquelle ils se rapportent.

On distingue le recul avant, les reculs latéraux et le recul arrière. Les reculs ne prennent pas en compte les perrons, les seuils et autres installations semblables.

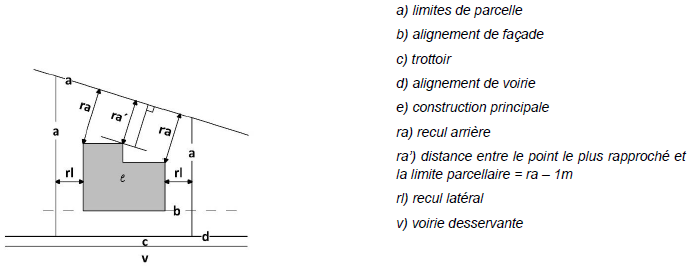


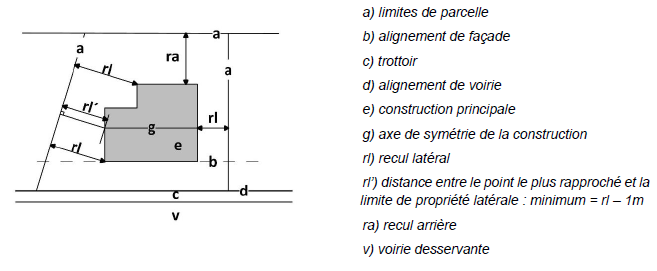
Lorsque la façade d´un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite parcellaire, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de maximum 1,00m.





Lorsqu’une façade d’une construction est constituée de plusieurs pans et que la limite parcellaire est oblique par rapport aux pans de la façade, la distance entre le point le plus rapproché de la construction et la limite de de la parcelle correspond au recul réglementaire diminué de maximum 1,00m. Le recul réglementaire doit être respecté aux extrémités de la façade.





Si sur la limite parcellaire de la parcelle voisine est implantée une construction principale hors sol présentant un pignon nu, un mur gouttereau ou une construction protégée par une servitude « élément protégé d´intérêt communal », la nouvelle construction principale hors-sol peut s’y accoler mais si elle ne s´y accole pas, elle devra respecter un recul latéral de minimum 6,00 m.

1. Recul avant

Pour les terrains plats, à faible et à forte pente, le recul avant autorisé est de minimum 3,00 m et de maximum 8,00 m.

Pour les terrains à ultra forte pente, le recul avant autorisé est de minimum 3,00 m et de maximum 6,00 m.

Pour la zone HAB 1 « c », le recul avant est déterminé par l’alignement obligatoire représenté en partie graphique et établi sur le recul avant des constructions principales existantes.

Pour la zone MIX-r, le recul avant est de minimum 6,00m.

Au minimum 1/3 de la surface présente dans le recul avant doit être aménagée en espace planté.

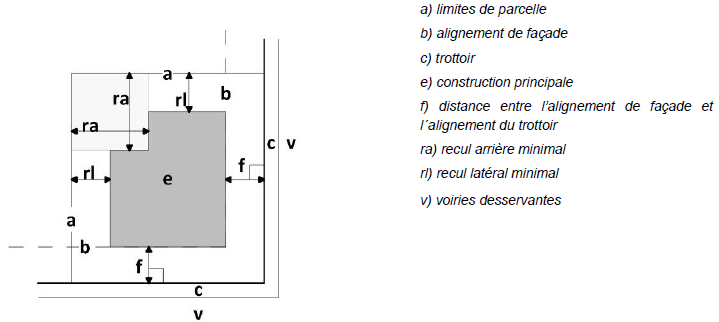
1. Recul latéral

Le recul latéral minimum à respecter est de 3,00 m excepté pour des constructions en bande (pas de recul latéral) et jumelées ou en fin de rangée (un côté sans recul latéral).

Pour la zone HAB 1 « c », le recul latéral est déterminé comme suit:

* Sur une limite mitoyenne, un alignement obligatoire est représenté en partie graphique et établi sur cette limite mitoyenne;
* Sur une limite non mitoyenne, le recul latéral pour un volume secondaire de type annexe est au minimum le recul latéral de la construction principale existante.

Pour une construction principale située à un angle de voirie, les reculs latéraux sont à respecter par rapport aux limites des deux parcelles voisines. La construction principale doit laisser libre, à l´arrière, au minimum un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière minimal.



1. Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m. Dans le cas où la hauteur à la corniche, respectivement la hauteur à l´acrotère, de la construction principale est de plus de 6,00 m, le recul arrière est égal à la hauteur à la corniche ou à la hauteur à l´acrotère de la construction principale.

Pour la zone HAB 1 « c », le recul arrière peut être réduit afin que la profondeur maximale autorisée soit garantie.

1. Dérogation

Une dérogation aux reculs peut être autorisée, quand la parcelle concernée ou la parcelle voisine devient inconstructible par les prescriptions de la présente partie écrite. Dans ce cas, les reculs peuvent être minorés de maximum 1,00 m ou l´implantation de la construction principale sur la limite latérale peut être rendue obligatoire. Le recul arrière peut être réduit à 5,00 m minimum à condition de garantir à la construction principale projetée une profondeur minimale de 8,00 m.

# Art. 7 Type de construction

1. Pour les zones HAB 1 « a », « b » et « c ».

Sont autorisées des maisons unifamiliales, et autres affectations telles que décrites au PAG.

1. Pour les zones HAB 2

Sont autorisées des maisons unifamiliales, bi familiales, plurifamiliales, et autres affectations telles que décrites au PAG.

1. Pour la zone MIX v « a » et « b »

Sont autorisées des maisons unifamiliales, bi-familiales, plurifamiliales, et autres affectations telles que décrites au PAG.

1. Pour la zone MIX r

Le type de construction dépend de son utilisation.

# Art. 8 Implantation

Il est interdit d´avoir sur une même parcelle deux constructions principales excepté dans la zone MIX-r, dans ce cas le recul entre deux constructions est de minimum 8,00 m.

Les constructions peuvent être en ordre contigu de maximum 5 unités. Une implantation en ordre contigu est une implantation mitoyenne (au minimum sur un côté) par une dépendance, par opposition aux maisons en bande et jumelée mitoyenne (au minimum sur un côté) par la construction principale.

Concernant les maisons en bande, on considère que pour former un nouveau bloc de minimum 3 unités, l´ensemble des constructions principales doit être planifié ensemble même si celles-ci sont réalisées en plusieurs étapes. Une implantation en bande est une implantation mitoyenne sur deux côtés par une construction principale, par opposition aux maisons en ordre contigus mitoyennes par une dépendance. Les maisons en début ou en fin de rangée sont mitoyennes sur un côté par une construction principale et sont considérées comme implantée en bande.

1. Pour la zone HAB 1 « a »

Sont autorisées des implantations isolées et jumelées.

1. Pour la zone HAB 1 « b »

Sont autorisées des implantations isolées, jumelées et en bande de maximum 3 unités pour les nouveaux blocs. Les maisons en bande existantes de plus de 3 unités peuvent être conservées.

1. Pour la zone HAB 1 « c »

Sont autorisées et à conserver les implantations existantes établies sur la parcelle à savoir : jumelées ou en bande de maximum 3 unités.

1. Pour la zone HAB 2

Sont autorisées pour les maisons unifamiliales et bi familiales des implantations isolées, jumelées et en bande de maximum 3 unités pour les nouveaux blocs. Les maisons en bande existantes de plus de 3 unités peuvent être conservées.

Sont autorisées pour les maisons plurifamiliales des implantations isolées.

1. Pour la zone MIX v « a » et « b »

Sont autorisées pour les maisons unifamiliales, bi familiales et plurifamiliales des implantations isolées, jumelées et en bande.

Pour les nouveaux blocs, l’implantation en bande est de maximum 5 unités pour les maisons unifamiliales, 3 unités pour les maisons bi familiales, 2 unités pour les maisons plurifamiliales et de maximum 37,00 m de longueur.

Les maisons en bande existantes de plus de 5 unités et de plus de 37,00 m de longueur peuvent être conservées.

1. Pour la zone MIX r

Les constructions sont autorisées de manière isolée, jumelée et en bande.

1. Dérogations

Des dérogations concernant l’implantation peuvent être autorisées pour une construction située à un angle de voirie. Des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des pans coupés, des angles arrondis et autres peuvent être autorisés pour des besoins manifeste de sécurité routière.

Dans le cas où la parcelle deviendrait inconstructible en respectant le recul avant imposé, un alignement de façade sur rue établie sur l´alignement de façade à rue des constructions voisines peut être autorisé et considéré comme un alignement obligatoire.

# Art. 9 Bande de construction

La bande de construction est fixée à 30,00 m par rapport à l´alignement de voirie.

Pour la zone MIX-r, la bande de construction n’est pas limitée.



1. Dérogation

En présence d´un tissu urbain existant présentant une construction existante implantée ou partiellement implantée au-delà de la bande de construction de 30,00 m, une dérogation peut être accordée pour permettre ponctuellement des modifications, des transformations ou une seconde construction principale sur une bande de construction de maximum 50,00 m.

Une bande de construction de maximum 50,00 m est autorisée sur les parcelles 519/4110 et 519/4099 (Section A de Schuttrange).

# Art. 10 Alignement de façade sur rue des constructions principales

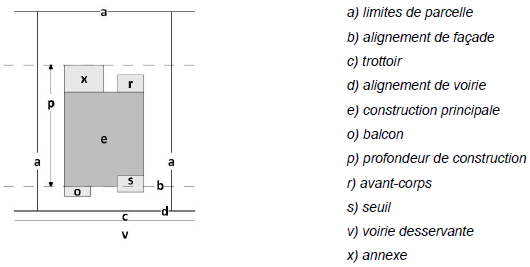
L´alignement de façade sur rue respecte le recul avant et ne tient pas compte de l’alignement de façade des constructions voisines excepté pour les constructions présentes dans une zone superposée « secteur protégé d´intérêt communal », par dérogation en ce qui concerne le recul avant ou en cas d’alignement obligatoire représenté en partie graphique.

# Art. 11 Largeur des constructions principales

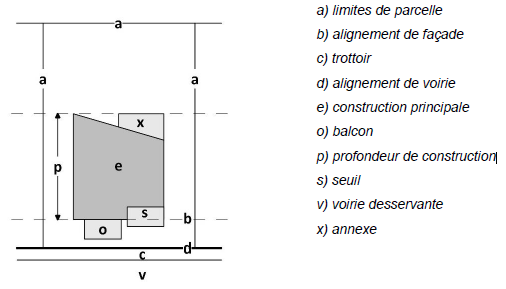
La largeur des constructions principales du côté le plus étroit est de minimum 6,50 m par unité pour des maisons jumelées et de minimum 6,00 m par unité pour des maisons en bande. Il n´y a pas de largeur minimale pour une construction principale isolée.

# Art. 12 Profondeur des constructions principales

La définition pour la profondeur des constructions principales est donnée dans la terminologie du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ». Elle prend en compte les annexes et les avant-corps. Elle ne prend pas en compte les terrasses, les seuils, les perrons, les balcons et autres installations semblables.



Lorsque la profondeur de construction n´est pas la même sur toute la longueur d´une construction, lorsque les façades opposées d´une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction est la profondeur la plus grande.



1. Concernant les zones la zone HAB 1 « a », « b » et « c » – MIX v « a » et « b »

Pour une construction unifamiliale isolée, la profondeur maximale au sous-sol, au rez-de-chaussée et aux étages est de 20,00 m.

Pour une construction bi familiale isolée, une construction plurifamiliale isolée, une construction jumelée ou en bande, la profondeur maximale est de 20,00m au sous-sol et au rez-de-chaussée et de 15,00 m aux étages.

Pour la zone HAB 1 « c », la profondeur de la construction principale existante à 3 niveaux pleins est à conserver. Cependant pour une construction principale de type volume secondaire (annexe) située à l’arrière de la construction existante, la profondeur maximale admissible est augmentée à maximum 16,00m sur le premier niveau plein. Pour le second niveau plein, la profondeur maximale de l’annexe est limitée à 14,00 m.

Pour la zone MIX-r, la profondeur de construction est définie par déduction des reculs.

# Art. 13 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions principales

Le nombre de niveaux pleins hors sol est indiqué dans la partie graphique, il est marqué dans une vignette comme suit : II, III = Nombre maximum de niveaux pleins.

Pour les terrains plats, à faible, à forte et à ultra forte pente, un niveau de sous-sol est autorisé.

Pour les terrains à ultra forte pente, il est également autorisé deux niveaux de sous-sol de maximum 10,00 m de profondeur à condition de réduire le nombre de niveaux pleins autorisés d’un niveau.

Les sous-sols sont interdits sous une dépendance et pour la zone HAB 1 « c » (pas de modification de la dalle de sol du premier niveau existant autorisé).

Pour la zone Mix-r, les sous-sols sont interdits sous les constructions concernées par une affectation autre que le logement.

La hauteur mesurée perpendiculairement au niveau du plancher entre l’axe de la voirie et le niveau fini du sous-sol est de maximum 5,00 m excepté pour les terrains à ultra forte pente qui présentent deux niveaux de sous-sol où la hauteur mesurée perpendiculairement au niveau du plancher entre l’axe de la voirie et le niveau fini du dernier sous-sol est de maximum 7,00 m.

Les constructions en sous-sol doivent respecter les reculs réglementaires pour une construction principale hors sol excepté pour le recul arrière qui peut être réduit à 3,00 m. Les constructions souterraines mitoyennes peuvent être regroupées en un sous-sol.

1. Le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions principales pour un terrain à forte pente et à ultra forte pente

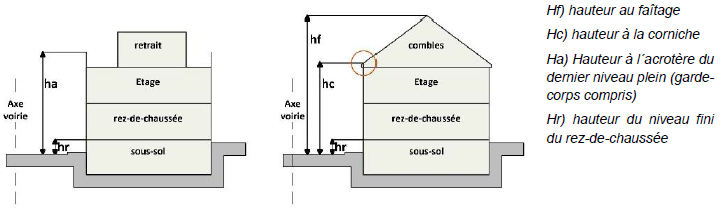
Pour un terrain à forte pente, un niveau habitable en contrebas du rez-de-chaussée est autorisé si la face concernée de la construction principale est entièrement visible.

Pour un terrain à ultra forte pente, deux niveaux habitables en contrebas du rez-de-chaussée sont autorisés si la face concernée de la construction principale est entièrement visible.

# Art. 14 Hauteur des constructions principales

La définition pour la hauteur à la corniche, la hauteur à l´acrotère et au faîtage est donnée dans la terminologie du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ».

Pour les constructions jumelées et en bande, la hauteur est prise séparément pour chaque construction.



1. Hauteur pour une construction principale comprenant 2 niveaux pleins

La hauteur maximale à la corniche est de 7,50 m.

La hauteur maximale à l´acrotère du dernier niveau plein est de 8,50 m (garde-corps compris).

La hauteur maximale au faîte est de 11,00 m.

1. Hauteur pour une construction principale comprenant 3 niveaux pleins

La hauteur maximale à la corniche est de 9,50 m.

La hauteur maximale à l´acrotère du dernier niveau plein est de 10,50 m (garde-corps compris).

La hauteur maximale au faîte est de 13,50 m.

1. Hauteur pour les constructions principales comprenant 3 niveaux pleins en zone HAB 1 « c »

Les hauteurs maximales à la corniche et aux faites pour les constructions principales existantes à 3 niveaux pleins sont à conserver.

La hauteur maximale à l’acrotère pour la construction principale de type volume secondaire (annexe) à 2 niveaux pleins est de 6,25 m.

1. Hauteur pour une construction principale située sur un terrain plat et à faible pente (Terrain < 15 %)

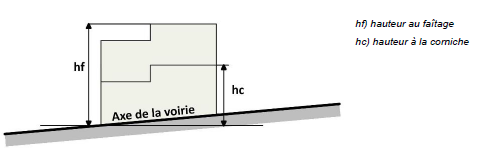
Un terrain est considéré plat ou à faible pente lorsque dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l’alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00 m, il présente une pente inférieure à 15%.

La hauteur du rez-de-chaussée est de maximum 1,20 m par rapport à l’axe de la voie desservante.

Lorsque le rez-de-chaussée présente différentes hauteurs de plancher, la hauteur du plancher le plus élevé est déterminante.

Lorsqu´une construction est située sur un terrain à faible pente, la hauteur mesurée entre le point le plus haut de la toiture et le point le plus bas de l’axe de la voirie est à prendre en considération.

Les constructions principales respectent les hauteurs données pour les constructions principales à 2 et 3 niveaux selon la zone concernée.



1. Hauteur pour une construction principale située sur un terrain à forte pente (15 % ≤ Terrain < 25 %)

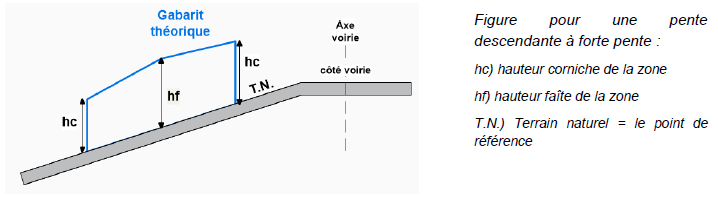
Un terrain est considéré à forte pente lorsque dans une bande de 20,00 m de profondeur à partir de l’alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00 m, il présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15% et une pente inférieure à 25%.

La conception d’une construction principale située sur un terrain à forte pente doit prendre en compte la topographie du site et s’insérer dans un gabarit théorique.

On distingue deux types de gabarits théoriques. L’un est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente descendante et l’autre est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente ascendante.

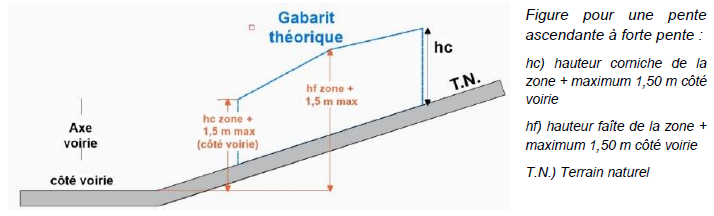
Gabarit concernant une pente descendante :

Les hauteurs maximales à la corniche et au faîte doivent être mesurées par rapport au terrain naturel et forment un gabarit théorique conformément à l’illustration figurant ci-dessous.



Gabarit concernant une pente ascendante:

Les hauteurs maximales du côté de la voirie desservante à la corniche et au faîte doivent être mesurées par rapport à l´axe de la voirie au milieu de la construction. Les hauteurs maximales à la corniche du côté de la voirie et au faîte, applicables selon la zone concernée, peuvent être majorées de maximum 1,50 m conformément à l’illustration figurant ci-dessous. La hauteur de corniche située en opposition à celle mesurée par rapport à l’axe de la voie desservante est à mesurer par rapport au terrain naturel conformément à l’illustration figurant ci-dessous.



1. Hauteur pour une construction principale située sur un terrain à ultra forte pente (Terrain ≥ 25 %)

Un terrain est considéré à ultra forte pente lorsque dans une bande de 20,00m de profondeur à partir de l’alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00m, il présente une pente égale ou supérieure à 25 %.

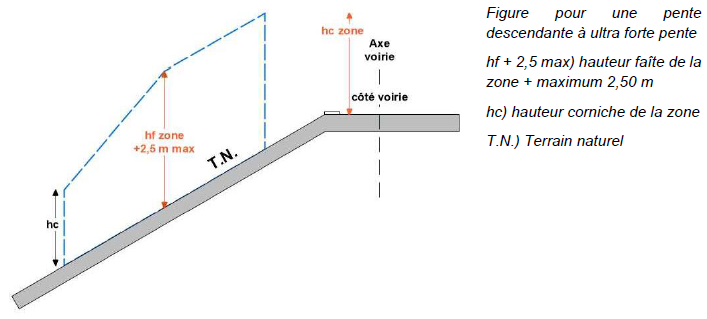
La conception d’une construction principale située sur un terrain à ultra forte pente doit prendre en compte la topographie du site et s’insérer dans un gabarit théorique.

On distingue deux types de gabarits théoriques.

L’un est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente descendante et l’autre est pour les constructions principales situées sur un terrain à pente ascendante.

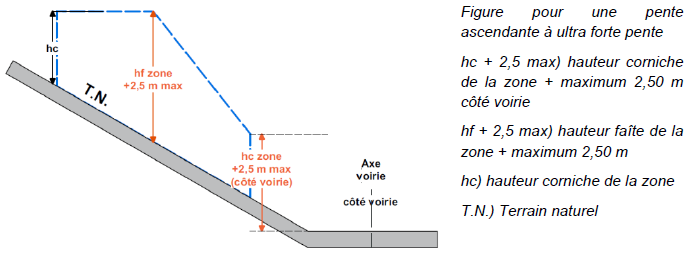
Gabarit concernant une pente descendante:

La hauteur maximale à la corniche côté rue est mesurée par rapport à l´axe de la voirie au milieu de la construction, la hauteur maximale au faîte est mesurée par rapport au terrain naturel et la hauteur maximale à la corniche située en opposition à celle mesurée par rapport à l’axe de la voie desservante est mesuré par rapport au terrain naturel. Les hauteurs forment un gabarit théorique conformément à l’illustration figurant ci-dessous. La hauteur au faîte, applicable selon la zone concernée, peut être majorée de maximum 2,50 m conformément à l’illustration figurant ci-dessous.



Gabarit concernant une pente ascendante:

Les hauteurs maximales du côté de la voirie desservante à la corniche et au faîte doivent être mesurées par rapport à l´axe de la voirie au milieu de la construction. Les hauteurs maximales à la corniche du côté de la voirie et au faîte, applicables selon la zone concernée, peuvent être majorées de maximum 2,50 m conformément à l’illustrations figurant ci-dessous. La hauteur de corniche située en opposition à celle mesurée par rapport à l’axe de la voie desservante est à mesurer par rapport au terrain naturel conformément à l’illustration figurant ci-dessous.



1. Dérogation

Une dérogation concernant la hauteur du niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux communaux. Dans ce cas le niveau altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

# Art. 15 Nombre d´unités de logement par parcelle

Le nombre d´unités de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique, il est marqué dans une vignette comme suit : 1L, 2L, …, xL= Nombre maximum de logements par parcelle.

Un logement intégré est autorisé par maison unifamiliale uniquement à l’intérieur de la construction principale.

Le nombre d´unité de logement fixé dans la partie graphique du présent PAP QE reste valable pour chaque construction, même si elles sont réalisées sur un niveau en sous-sol regroupés et formant un tout.

On entend par type de logement, soit un studio, soit un appartement 1 chambre, soit un appartement 2 chambres, soit un appartement 3 chambres, soit un appartement 4 chambres et plus.

Pour toute construction de 4 et 5 logements, au minimum 2 types de logements sont à prévoir par construction principale. Pour toute construction de 6 logements au minimum 3 types de logements sont à prévoir par construction principale.

1. Dérogation

En cas de sinistre incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, l´immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logements autorisés sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

Il est possible de déroger aux types de logements demandés pour des affectations spécifiques telles qu´un ensemble de logements pour étudiants, un ensemble de logements seniors, un ensemble de logements à cout modéré, un ensemble de logement pour personnes à mobilité réduite.

# Art. 16 Emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Tout projet d´agrandissement ou de changement de destination d´une construction existante doit prévoir des emplacements de stationnement dont le nombre dépend de la destination projetée.

Au minimum 50% de la surface dédié aux emplacements de stationnement doit être perméable.

1. Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements sont situés à l´extérieur ou à l´intérieur de la construction.

Ils sont autorisés en enfilade. L´accès au garage ou au carport peut être considéré comme un emplacement s’il respecte une profondeur minimale de 5,00 m et une largeur minimale de 2,50 m.

L´aménagement des emplacements n’est pas autorisé à l´arrière de la construction principale.

Ils sont autorisés dans les reculs latéraux et dans le recul avant.

L’accès pour les voitures à la voie publique est limité à maximum 5,00 m continu ou 2 x 3,00 m, excepté en zone HAB 1 « c » où il est autorisé sur la largeur de la parcelle.

1. Pour les maisons plurifamiliales

Les emplacements de stationnement et leurs accès sont obligatoirement sur la parcelle concernée.

Par logement au minimum un des emplacements exigés par le PAG doit être à l´intérieur d´une construction. Un garage de plus de 2 voitures est considéré comme un garage collectif. Un garage collectif est desservi par maximum 2 accès.

Les emplacements sont accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements à l´extérieur respectent la bande de construction.

Les emplacements à l´extérieur ne sont pas autorisés dans les reculs latéraux. Ils sont autorisés à l’arrière de la construction et dans le recul avant de la construction.

L’accès pour les voitures à la voie publique est limité à maximum 5,00 m continu ou 2 x 3,00 m.

L´emplacement collectif pour les vélos doit être situé à l’intérieur d´une construction principale ou d´une dépendance.

1. Dérogations

Lorsque le propriétaire établit et peut prouver que l’aménagement des emplacements de stationnement serait manifestement réalisé au détriment de la qualité architecturale et urbanistique, pour tout ou pour une partie des emplacements imposés, le propriétaire peut être dispensé d’établir celles-ci sur son bien-fonds à condition de les localiser dans un garage ou un carport collectif situé dans un rayon de 250,00 m.

Des emplacements situés à l´arrière de la construction et en dehors de la bande de construction sont autorisés dans le cas où le bien-fonds se situe sur une parcelle voisine à la voie de chemin de fer.

# Art. 17 Toitures

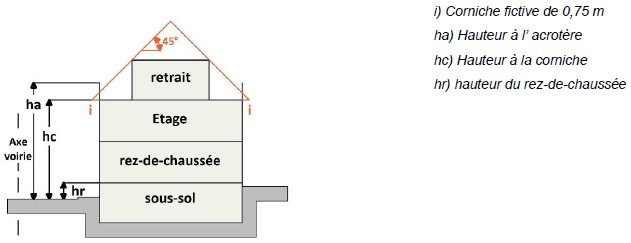
Les toitures réalisées pour des nouvelles constructions jumelées et en bande doivent être du même type.

En cas de construction mitoyenne avec une toiture existante, les nouvelles toitures doivent respecter l´environnement construit et proposer des types de toiture compatibles.

1. Type de toiture

Les toitures doivent être reprises dans un gabarit théorique défini par la hauteur de corniche, une largeur de corniche fictive théorique de 0,75 m et des pentes de toiture à 45°.

Les étages en retrait et les ouvertures en toitures (toutes finitions comprises et y compris les lucarnes) doivent se trouver à l´intérieur du gabarit théorique.



Les toitures dites « à la mansart » et cintrées sont interdites. Les formes non typiques tels que les tourelles et excroissances sont interdites.

Les toitures inclinées doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 38°.

Les toitures à une pente doivent respecter une pente maximum de 25°.

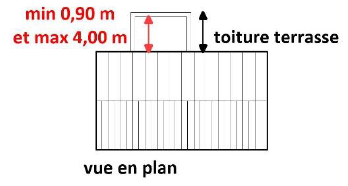
Les toitures des étages en retrait sont plates ou respectent une pente de maximum 15°.

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates au-delà de 25,00 m2 sont obligatoirement à réaliser par des toitures vertes.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées en toiture terrasse ou en toiture verte. Elles ne peuvent pas dépasser le terrain projeté (toutes finitions comprises) de plus de 1,00 m excepté pour les terrains considérés à forte pente.

Les toitures terrasses doivent avoir une profondeur minimum de 0,90 m et de maximum de 4,00 m, épaisseur de l´acrotère non comprise.



1. Type de toiture pour la zone HAB 1 « c »

Pour les constructions principales existantes à 3 niveaux pleins, la forme et le type de toiture existants sont à conserver.

Pour la construction principale de type volume secondaire (annexe) à maximum 2 niveaux pleins:

* Une toiture établie sur le deuxième niveau plein est obligatoirement une toiture plate et végétalisées. Les toitures terrasses sont interdites.
* Une toiture établie sur le premier niveau plein est obligatoirement plate et peut être autorisée en toiture terrasse munie du côté mitoyen d’un pare-vue sur la profondeur de la terrasse.

1. Interruption de la corniche

L´interruption de la corniche est autorisée pour des constructions principales présentant une hauteur de corniche inférieure ou égale à 7,30 m et une longueur de façade supérieure à 6,50 m.

La somme des largeurs des interruptions de corniches est de maximum la moitié de la longueur de la façade concernée

En façade avant, l´interruption de corniche n’est pas compatible avec une terrasse intégrée au gabarit de la toiture, un avant-corps et une lucarne.

Pour la zone HAB 1 « c », toute interruption de la corniche est interdite.

1. Dérogations

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée:

* Pour adapter une nouvelle construction à l´environnement construit ou naturel et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l´interruption de la corniche peut être autorisée

* Pour un élément d’angle sur un bâtiment de plus de 7,30 m de hauteur.

# Art. 18 Ouvertures en toiture: Châssis rampants, lucarnes et terrasses intégrées

Les châssis rampants, les lucarnes et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les ouvertures aux niveaux des croupes de toitures et du terrasson d´une toiture dite « à la mansart » sont interdites.

La largeur additionnée des interruptions de corniches et des ouvertures en toitures est de maximum la moitié de la longueur de la façade concernée, non compris les châssis rampants superposés en hauteur.

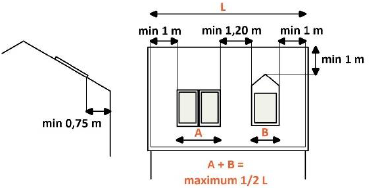
1. Les châssis rampants

Les châssis rampants ne peuvent pas être en retrait du pan de toiture concerné. Ils sont situés à minimum 1,00 m des arrêtes latérales et du faîtage de la toiture (distance mesurée dans le plan de la toiture). Ils sont situés à une distance de min 0,75 m mesurée perpendiculairement à l’alignement de la façade concernée.

Ils sont à minimum 1,20 m de toutes autres ouvertures en toiture.

Ils sont autorisés en contigus ou superposés.

Les puits de lumière et lanterneaux sont autorisés au niveau des faîtes, des toitures plates, et des toitures en pente servant de liaison entre deux corps de bâtiments. Les puits de lumière et les lanterneaux sont à une distance de 1,00 m des arrêtes latérales de la toiture.



1. Les lucarnes

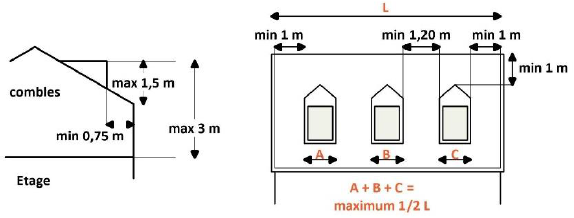
Une lucarne est une baie verticale placée sur la pente d’une toiture à versants. Elle est composée de trois côtés verticaux dont un seul côté vitré et d'une couverture à 1, 2 ou 3 pentes. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si les pans verticaux sont en maçonnerie. Le volume des lucarnes est obligatoirement repris dans le gabarit théorique de la toiture. Elles sont situées à minimum 1,00 m des arrêtes latérales et du faîtage de la toiture (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Les lucarnes placées sans interruption de la corniche sont implantées à minimum 0,75 m en recul par rapport à l´alignement de la façade (distance mesurée perpendiculairement à l’alignement de façade).

Les lucarnes respectent une distance de minimum 1,20 m l´une par rapport à l´autre.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d´une lucarne est de maximum 1,50 m par rapport à la toiture, respectivement 3,00 m par rapport au niveau fini de l´étage plein concerné. La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 4,00 m. Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.

Pour la zone HAB 1 « c », les lucarnes sont interdites en façade côté voie desservante. Seules les lucarnes sont autorisées en façade côté jardin sur la toiture de la construction principale à 3 niveaux pleins.



1. Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Elles sont autorisées à minimum 1,00 m des arrêtes latérales et du faîtage de la toiture (distance mesurée dans le plan de la toiture), et à minimum 0,75 m en recul par rapport à l´alignement de la façade (distance mesurée perpendiculairement à l’alignement de façade).

Elles sont compatibles uniquement en façade arrière avec une interruption de corniche et un avant-corps. Dans ce cas, il n´y a pas de distance par rapport à l’alignement de façade requise.

Elles sont situées à minimum 1,20 m de toutes autres ouvertures en toiture.

Pour la zone HAB 1 « c », les terrasses intégrées au gabarit de toiture sont interdites en façade côté voie desservante. Seule une terrasse intégrée au gabarit de toiture est autorisée en façade côté jardin sur la toiture de la construction principale à 3 niveaux pleins.

1. Dérogation

Une dérogation concernant le dépassement des lucarnes du gabarit théorique peut être accordée afin de permettre une meilleure intégration et adaptation d´une nouvelle lucarne à des lucarnes présentes sur la parcelle concernée ou la parcelle voisine et afin de former des ensembles architecturaux cohérents.

# Art. 19 Comble et étage en retrait

1. Comble

Les combles sont aménageables à des fins d’habitation sur un seul niveau, situé directement au-dessus du dernier niveau plein. Les autres éventuels niveaux en toiture sont considérés comme des surfaces non aménageables.

Un étage dans les combles est considéré comme un étage plein si la surface destinée à l´habitation (pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes y compris escaliers et dégagements) est plus importante que 80% de la surface de l´étage situé directement en-dessous.

Est considéré comme surface destinée à l´habitation dans les combles, les parties de pièces ayant une hauteur libre sous plafond de minimum 1,80 m.

1. Etage en retrait

L'aménagement d’un étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

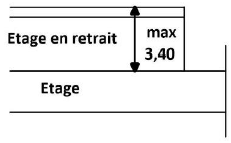
La surface de l’étage en retrait doit être située entre minimum 35 % et maximum 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Pour les toitures plates, la hauteur à l’acrotère de l’étage en retrait se situe à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l’étage concerné.

Pour les toitures inclinées, la hauteur à la corniche de l´étage en retrait se situe à maximum 3,00 m par rapport au niveau fini de l´étage concerné.

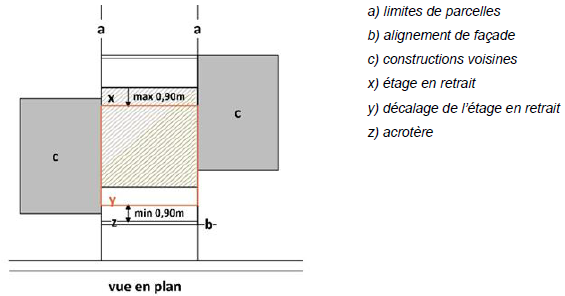
Le volume de l’étage en retrait doit s'inscrire à l’intérieur du gabarit théorique défini pour les toitures.

Pour des constructions jumelées ou en bande, l´étage en retrait doit obligatoirement être implanté sur la/les limite(s) latérale(s) mitoyenne(s) commune(s).



1. Dérogation

Dans l’intérêt d’une meilleure insertion de l’étage en retrait au niveau des toitures voisines, un décalage en plan de maximum 0,90 m peut être autorisé tout en conservant un recul minium de 0,90 m sur l’alignement de façade.



Une dérogation concernant la hauteur finie à l´acrotère de l´étage en retrait de maximum 3,40 m peut être autorisée pour une toiture verte sans dépasser une augmentation de 0,75 m.

# Art. 20 Saillie: Avant-corps, balcons, débords de toiture, auvents, perrons et murs pare-vue

On distingue les avant-corps, les balcons, les débords de toiture et auvents, les perrons et les murs pare-vue.

1. Les avant-corps

Ils sont obligatoirement accolés à une construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Ils sont situés dans la bande de construction et respectent les reculs latéraux et le recul arrière.

Ils peuvent dépasser l´alignement de façade et la profondeur de construction de maximum 1,00 m.

Ils sont uniquement autorisés en rapport direct avec un niveau plein.

Ils ne dépassent pas en largeur la moitié de la façade à laquelle ils se rapportent.

La distance entre deux avant-corps est de minimum 1,20 m.

Pour la zone HAB 1 « c », les nouveaux avant-corps sont interdits.

1. Les balcons

Ils sont obligatoirement accolés à une construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Les balcons doivent se trouver à une hauteur minimale de 2,30 m par rapport au terrain projeté.

Ils sont situés dans la bande de construction et respectent les reculs latéraux. Ils sont autorisés dans les reculs avant et arrière.

Les balcons ont une profondeur maximum de 1,50 m et de minimum de 0,90 m. Ils peuvent dépasser l´alignement de façade et la profondeur de construction avant et arrière.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps en façade. Dans ce cas de figure leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 1,50 m.

Les balcons sont uniquement autorisés en rapport direct avec un niveaux plein.

Pour la zone HAB 1 « c », les nouveaux balcons sont interdits.

1. Les débords de toitures et auvents

Les auvents et débords de toitures sont mesurés par une ligne horizontale et perpendiculaire à la façade concernée.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public

Ils respectent la bande de construction, les reculs latéraux et le recul arrière Les auvents de plus grande envergure sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes.

Les auvents et débords de toiture dépassent de maximum 1,00 m l'alignement de façade.

L´ensemble des éléments constructifs nécessaires à l´évacuation des eaux de toitures dépasse de maximum 0,30 m les alignements de façade concernés.

Pour la zone HAB 1 « c », les nouveaux auvents sont interdits.

1. Les perrons

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Les perrons doivent respecter un recul latéral de minimum 2,00 m et pour les maisons en bande ou jumelée de maximum 1,00 m.

1. Les murs pare-vue

Le mur pare-vue a obligatoirement une longueur identique (sans dépassement) à la profondeur du balcon, terrasse, auquel il se rapporte.

Sa hauteur est de minimum 1,90 m et de maximum 2,20 m toutes finitions comprises.

# Art. 21 Dépendance: Garage, carport et abris de jardin

1. Garages et carports:

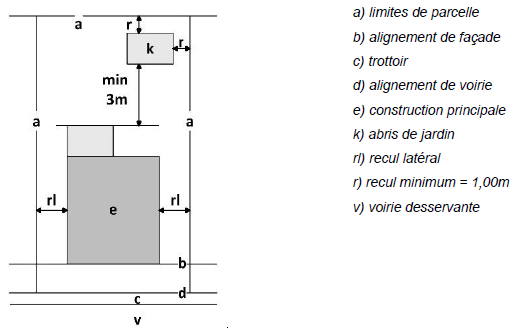
La construction d´un garage et la construction d´un carport sont permises sous les conditions cumulatives suivantes:

* Une construction garage et une construction carport sont autorisées par maison unifamiliale.
* Plusieurs garages et/ou carports sont autorisés par maison bi familiales et plurifamiliales. Cependant les constructions du même type doivent être groupées en un ensemble de garages, respectivement en un ensemble de carports.
* La hauteur maximale pour les garages et les carports est de 3,20 m. Les hauteurs sont mesurées en tous points de la dépendance garage ou carport.
* Un carport doit avoir au minimum 2 côtés ouverts.
* La construction d´un garage ou d’un carport respecte un recul avant de minimum 2,00 m.
* La construction d´un garage et/ou d´un carport dans les reculs latéraux pour les maisons bi familiales et plurifamiliales est interdite.
* La construction d´un garage et/ou d´un carport dans les reculs latéraux est autorisée pour les maisons unifamiliales. Cependant Lorsqu´un garage ou un carport est implanté en ordre contigu, la profondeur de la dépendance garage ou carport est de maximum 8,00 m. Les ouvertures de la dépendance doivent permettre l´accès à l´arrière de la parcelle. La construction d’un garage et/ou d´un carport ne peut dépasser la profondeur de la construction principale.
* La construction d´un garage et/ou d´un carport n´est pas autorisée dans le recul arrière pour des maisons isolées, jumelées, en bande.
* La construction d´un garage et/ou d´un carport est permise dans le recul arrière et dans la bande de construction pour les maisons plurifamiliales.
* Pour les zones HAB 1 « b » et Mix v « a » et « b »; les maisons unifamiliales ont droit à une surface brute pour la dépendance garage de maximum 35 m2 et pour la dépendance carport de maximum 25 m2.
* Pour la zone HAB 1 « c », les nouvelles dépendances garages et carport sont interdites.

1. Abris de jardin:

La construction d’abris de jardins est permise sous les conditions cumulatives suivantes:

* Plusieurs abris sont autorisés.
* La surface maximale cumulée est de 15 m2 pour des maisons unifamiliales et bi familiales et de 4 m2 par logement pour des maisons plurifamiliales.
* La hauteur à la corniche est de maximum 2,50 m, la hauteur au faîtage est de maximum 3,20 m, la hauteur à l´acrotère (toutes finitions comprises) est de 3,20 m. Les hauteurs sont mesurées en tous points de l’abris de jardin.
* Les toitures ne peuvent pas servir de toiture terrasse.
* Les abris de jardins ne peuvent pas être implantés dans le recul avant.
* Les abris de jardins peuvent être autorisés en dehors de la bande de construction et dans le recul arrière.
* Les abris de jardins ne peuvent pas être implantés dans le recul latéral sur la profondeur de la construction principale. Ils doivent être implantés dans le recul latéral obligatoirement à l´arrière de la construction principale.
* Ils ont au minimum un recul par rapport aux limites parcellaires de 1,00 m. L´espace libre entre la dépendance et la construction principale, annexes et autre dépendance garage / carport inclus doit être de minimum 3,00 m.



1. Dérogation:

Pour les parcelles jouxtant directement le chemin de fer, la construction d´un garage et/ou d´un carport est permise dans le recul arrière et en dehors de la bande de construction.

# Art. 22 Aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires

La surface maximale des aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires (terrasses couvertes, terrasses non couvertes, escaliers, rampes d’accès, piliers supportant des voilages, marquises, pergolas, arcades, piscines, jacuzzis, cuisines extérieures, barbecues, et autres aménagements semblables) est limitée à un tiers de la surface du terrain située à l’arrière de la construction principale. Les deux autres tiers du terrain situés à l’arrière de la construction principale sont à aménager uniquement en espace vert (jardin verduré et plantations). Les dépendances (garage, carport, abris de jardin) et les emplacements de stationnement ne peuvent pas être comptabilisés dans le calcul des 2/3 des surfaces réservées aux espaces verts (jardins verdurés et plantations).

Les aménagements extérieurs ou utilitaires doivent respecter des reculs (avant, arrière et latéraux) par rapport aux limites de la parcelle de minimum 3,00 m.

Cependant:

* Pour les maisons jumelées et les maisons en bande qui ont des reculs latéraux nuls, les reculs latéraux peuvent également être nuls du/des côté(s) mitoyen(s) en ce qui concerne les terrasses non couvertes, les marquises amovibles, les voiles amovibles et les piliers supportant des voilages. Dans ce cas un pare-vue est à aménager du/des côté(s) mitoyen(s).
* Pour les maisons jumelées et les maisons en bande qui ont des reculs latéraux nuls, les reculs latéraux peuvent également être nuls du/des côté(s) mitoyen(s) en ce qui concerne les rampes d’accès. Une rampe d’accès peut être commune à plusieurs parcelles.
* Un accès donnant vers l’arrière du terrain ne peut être autorisé que s’il respecte une pente égale ou inférieure à 4%. L’accès doit être réalisé en revêtement perméable et doit être situé à minimum 1,00 m des limites latérales et arrières.
* Les escaliers enterrés ou donnant accès au rez-de-chaussée doivent respecter un recul latéral de minimum 1,50 m.
* Les rampes d’accès prévues pour les personnes à mobilité réduite d’une largeur maximale de 1,50 m doivent respecter un recul latéral de minimum 1,50 m.
* Les cours anglaises permettant l’aération des sous-sols doivent respecter un recul latéral de minimum 2,00 m. L’ouverture autorisée pour les cours anglaises doit avoir une profondeur maximum de 1,00 m.

Les aménagements extérieurs ou utilitaires toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de 3,00 m.

# Art. 23 Espace libre de constructions et d´aménagements

Sous réserve des dispositions relatives aux surfaces situées à l’arrière de la construction principale prévue à l’article 22, tous les reculs des constructions sur les limites de parcelle, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires sont à aménager sous forme d´espace vert.

Pour des raisons de sécurité ou de désagréments, des clôtures, la plantation d’arbres, de rideaux d´arbres ou de haies sur le pourtour d´une parcelle construite ou non construite peuvent être imposés.

# Art. 24 Installation technique

Les collecteurs solaires et photovoltaïques doivent être installés en toiture.

Les panneaux installés en toiture (solaires, photovoltaïques) doivent épouser la pente de la toiture à versant. Le dépassement autorisé concernant leur épaisseur est de maximum 0,30 m et ne dépasse en aucun point le faîte de la toiture concernée.

Pour les toitures plates, les panneaux ne dépassent pas le niveau fini de l´acrotère concerné de plus de 1,20 m. Ils sont implantés à 0,75 m minimum des arêtes de la toiture. Le support des panneaux doit être habillé lorsque la pente du support est supérieure à 35°.

Les bouches d´aération ne peuvent pas se situer en façade avant.

Les machineries des ascenseurs et de conditionnement d´air sont obligatoirement à l´intérieur du volume des combles, respectivement de l´étage en retrait.

Les systèmes de climatisation et de ventilation sont aménagés à l´intérieur de l´immeuble.

Les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont à implanter obligatoirement dans la bande de construction. Elles sont interdites dans le recul avant et les reculs latéraux. Elles peuvent être implantées dans le recul arrière, en respectant un recul de minimum 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle. Positionnées à l’extérieur, elles sont à protéger par un cache de type écran de verdure, bardage bois ou autre afin de minimiser l’impact visuel et auditif des installations.

Cependant, pour toute nouvelle construction principale, les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont obligatoirement à installer à l’intérieur de celle-ci.

1. Dérogations

Des dérogations peuvent être autorisées pour des raisons techniques vérifiables et justifiées par un expert compétent et à condition que les alternatives proposées n´entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

# Art. 25 Aspects des constructions principales et assainissement énergétique

Pour la zone HAB 1 « c », comprenant une construction principale à 3 niveaux pleins, sont à conserver obligatoirement:

* La hauteur des allèges de fenêtres en façade avant;
* Les matériaux de toiture existants;
* Les revêtements existants en façade de type crépis;

L’assainissement énergétique des façades est autorisé sur l’épaisseur nécessaire.

# Art. 26 Tableau récapitulatif concernant la zone HAB 1, MIX v et MIX r



# Art. 27 Règles spécifiques à certaines parcelles

Les règles de cet article sont spécifiques à des parcelles existantes ayant une géométrie et une topographie complexe.

Les règles présentes au sein de cet article 26 rendent caduques toutes les règles présentes dans le chapitre II, de l’article 6 à l’article 25 qui sont en conflit avec celles-ci.

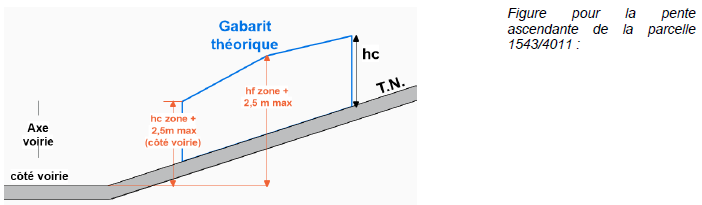
* Parcelle 1543/4011: Section B de Munsbach, Rue Principale à Neuhaeusgen

Règles pour la parcelle 1543/4011 et les parcelles loties issues de la parcelle 1543/4011.

En raison de la topographie existante, deux niveaux de sous-sol sont autorisés et seulement un niveau plein et un étage en retrait ou comble sont autorisés.

La profondeur des 2 niveaux de sous-sol est limitée à un maximum de 12,50 m.

En raison de la forte pente ascendante atypique, le gabarit théorique pour pente ascendante peut être majoré à nouveau de 1,00 m.



* Parcelle 488/4643: Section A de Schuttrange, Rue de Neuhaeusgen à Schuttrange

En raison de la géométrie de la parcelle et de la position de la construction existante, la bande de construction n’est pas limitée.

Les reculs pour les constructions principales sont de minimum 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle.

Les reculs pour les aménagements de type accès peuvent être nuls.

Un chemin d’accès allant de la voirie à la construction principale en pente libre est autorisé.

Le nombre d’étage est limité à un niveau en sous-sol et à un niveau hors-sol afin de garantir l’intégration harmonieusement au paysage.

La profondeur et la largeur de la construction ne sont pas limitées.

La toiture est plate et le niveau de l’acrotère toutes finitions comprises se situe à maximum 8,50 m du niveau du terrain projeté situé à l’entrée du garage.

* Parcelle 331/4322: Section A de Schuttrange, Rue de la Forêt, n°6 et Parcelle 1564/4418: Section B de Munsbach (Neushaeusgen), Rue Principale, n°57A

La voie de desserte privée peut être maintenue et faire l’objet de rénovation.

Des démolitions, une nouvelle construction ou des transformations sont autorisées. L’emprise au sol existante de la construction principale peut être majorée de maximum 25%. Le levé de l’emprise au sol existante par un géomètre doit être joint à la demande d’autorisation de construire.

Les nouvelles constructions ou les nouvelles transformations doivent laisser en tous points un recul par rapport aux limites de la parcelle de minimum 4,00m.