Dispositions générales

# Art. 1 Réglementation

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé « PAP QE », est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le 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 ».

Dans l’ensemble de la partie écrite du « PAP QE », seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif. Les figures présentes sont sans échelle.

# Art. 2 Composition du plan d’aménagement particulier « quartier existant »

Le « PAP QE » est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique comportant 5 plans dressés sur base d’un fond de plan cadastral numérisé.

* Plan d’ensemble à l’échelle 1:10 000
  + Plan N°20171213-ZP\_STEI\_PAP\_QE\_00: Plan d’ensemble
* Quatre plans de localités à l’échelle 1:2000
  + Plan N°20171213-ZP\_STEI\_PAP\_QE\_01: Localité de Steinfort – Nord
  + Plan N°20171213-ZP\_STEI\_PAP\_QE\_02: Localité de Steinfort – Sud
  + Plan N°20171213-ZP\_STEI\_PAP\_QE\_03: Localité de Hagen et lieu-dit de Windhof
  + Plan N°20171213-ZP\_STEI\_PAP\_QE\_04: Localités de Kleinbettingen et de Grass

Les règles applicables à toutes les zones

# Art. 3 La protection et les modifications des constructions existantes réglementaires

Les constructions réglementaires ne correspondant pas aux prescriptions de la zone ou d’une partie de la zone concernée jouissent d’un droit acquis.

Toutes les modifications apportées aux constructions existantes doivent être conformes aux dispositions de la partie écrite et graphique du « PAP QE ».

La reconstruction d’une construction existante doit être conforme au présent « PAP QE » (sauf autres dispositions réglementaires contraires en vigueur).

# Art. 4 Dispositions établies afin de garantir un développement harmonieux

Dans certaines situations particulières (pour des raisons techniques, urbanistiques, topographiques ou en raison d’une affectation particulière ou d’un besoin spécifique) lorsque les règles du présent PAP QE ne permettent pas la réalisation d’un projet en ce qui concerne le type de construction, l’implantation, l’alignement, la bande de construction, les reculs, le nombre d’unités de logement, le nombre de niveaux des constructions, la profondeur des constructions, la largeur des constructions, la hauteur des constructions, les accès et emplacements de stationnement, les dépendances, les toitures, les superstructures, les combles et étage en retrait, les saillies, les aménagements extérieurs, les installations techniques et l’aspect de construction, le bourgmestre peut décider d’accorder une dérogation aux prescriptions. La demande de dérogation est à fournir dans le cadre de la demande d’autorisation et doit être explicitement argumentée par le demandeur. La dérogation peut être refusée pour des raisons de solidité, salubrité, durabilité, commodités et/ou si l’implantation du projet, les matériaux utilisés, les volumétries, les perspectives proposées ou autres sont de nature à nuire au développement d’un site, d’un quartier, d’une rue ou d’une zone de servitude.

# Art. 5 Aménagement des marges de reculement et des surfaces non bâties

L’aménagement des marges de reculement en dehors des accès, des rampes et escaliers d’accès au sous-sol, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres constructions extérieures ou utilitaires autorisées sont à aménager sous forme d’espaces verts plantés.

Dans les zones d’habitation et les zones mixtes, au minimum un quart de la surface présente à l’avant de la construction principale doit être aménagée sous forme d’espaces verts plantés. Au minimum un quart de la surface présente à l’arrière de la construction principale doit être aménagée sous forme d’espaces verts plantés.

Les règles applicables aux zones de servitudes

# Art. 123 Règles générales

Les règles reprises dans la zone « servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d’intérêt communal » » priment sur les règles des différentes zones du présent PAP QE.

Les règles établies dans les « PAP approuvés » maintenus priment sur les règles des différentes zones du présent PAP QE.

Les règles applicables aux différentes zones du PAP QE sont applicables pour tout ce qui n’est pas déterminé dans les règles de la zone « servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d’intérêt communal » » ou dans les règles établies dans les « PAP approuvés » maintenus.

Les secteurs protégés d’intérêt communal » et les « PAP approuvés » maintenus sont indiqués dans la partie graphique du « PAP QE ».

# Art. 124 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d’intérêt communal »

Les secteurs protégés d’intérêt communal sont repris dans la partie graphique du « PAP QE ».

On distingue 3 secteurs:

* C1: « Centre de Hagen »;
* C2: « Centre de Kleinbettingen »;
* C3: « Cités ouvrières ».

Pour l’ensemble des secteurs protégés d’intérêt communal, les teintes autorisées pour les façades sont des couleurs traditionnelles de la région se référant à celles des bâtiments existants. Il s’agit de teintes claires et moyennes (blancs cassés, blancs calcaires, gris, beiges, bruns, sables). Les teintes foncées sont proscrites.

## Art. 124.1 Règles applicables aux secteurs C1 « Centre de Hagen » et C2 « Centre de Kleinbettingen »

* Implantation

Un pignon sur rue peut être imposé si auparavant il existait une implantation présentant ce type de pignon.

Une dépendance garage accolée à la construction principale est interdite. Le garage se situe obligatoirement à l’intérieur de la construction principale.

* Façades donnant sur le domaine public

Les ouvertures sont verticales. Une seule ouverture « porte de garage » est autorisée par pan de façade. Les saillies sont interdites. L’utilisation de décorations permanentes et d’ornements non traditionnels est prohibée. Les caissons, les volets et les garde-corps font partie intégrante de la façade et ne sont pas en saillie excepté par dérogation pour des ensembles présentant des éléments extérieurs existants.

* Toiture

Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les constructions principales n’ayant qu’un seul niveau de type extension.

La construction d’un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche n’est pas autorisée.

Le dépassement de toutes les corniches est limité à 0,15 m par rapport à la façade à laquelle il se rapporte.

Les installations d’épis de faîtage et autres éléments décoratifs en toiture sont interdits.

* Ouvertures en toiture donnant sur le domaine public

Seules les ouvertures de type châssis rampants sont autorisées. Les châssis rampants superposés sont interdits.

Les lucarnes peuvent être conservées, restaurées ou rénovées.

Une dérogation aux deux précédents alinéas peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité et si la solution proposée s’intègre à l’architecture du bâtiment.

* Ouvertures en toiture

Un seul type d’ouverture est autorisé par versant de toiture.

* Matériaux

Au maximum deux couleurs sont autorisées pour les façades des constructions principales et non principales.

Les menuiseries extérieures doivent être homogènes.

Les façades donnant sur le domaine public sont obligatoirement enduites.

Une seule couleur de teinte grise est autorisée pour l’ensemble des matériaux de toitures.

Les gouttières en façade sont à exécuter en zinc naturel ou prépatiné.

La corniche doit être réalisée en pierre naturelle ou artificielle, en zinc ou en bois peint non verni, de couleur neutre et non brillante.

Seules les grilles traditionnelles pour retenir la neige ou les chutes de glace sont admises.

Les souches de cheminées et de ventilation doivent être enduites, bardées d’ardoises ou habillées d’un métal patiné.

## Art. 124.2 Règles applicables au secteur C3 « Cités ouvrières »

La servitude est composée de 3 sous-zones:

* Cité « Manzendall »;
* Cité « de l’Usine »;
* Cité « Rue de Hobscheid ».

Les bâtiments sont repris comme « éléments protégés d’intérêt communal ». Il est important de faire la différence entre les bâtiments d’origine qui sont protégés et les ajouts tardifs sans intérêt qui peuvent être modifiés et démolis.

Des règles communes sont établies pour ces 3 cités.

* Recul

Le recul avant et les reculs latéraux ne peuvent être utilisés comme espace de travail ou de dépôt.

Les espaces plantés dans le recul avant sont à maintenir.

* Toiture

Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les constructions principales n’ayant qu’un seul niveau de type extension.

Les toitures terrasses sont interdites sur les toitures donnant sur le domaine public.

* Ouvertures en façades et en toiture

L’ajout de nouvelles ouvertures en façades donnant sur le domaine public est interdit.

Une seule nouvelle lucarne est autorisée par construction en façade arrière. Elle est composée de 3 pans verticaux dont une face vitrée et d’un toit à 1 pan recouvert d’ardoises.

Seuls les châssis rampants de format « 98 x 78 cm » ou « 78 x 55 cm » sont autorisés.

* Formes et aménagements

Les nouvelles interruptions de corniche sont interdites sur toutes les façades.

Les gouttières et tubes de descentes sont de forme ronde.

Les caissons à volets sont non apparents et intégrés à la façade.

Les auvents d’entrées d’origine sont à maintenir ouverts.

L’utilisation de décorations permanentes et d’ornements non traditionnels est prohibée.

Les éléments techniques et les abris jardins sont interdits dans le recul avant et sur les façades donnant sur le domaine public.

* Matériaux

Les matériaux d’origine sont à conserver.

Toutes les façades historiquement enduites sont à recouvrir d’enduit.

Les socles sont à réaliser en pierre naturelle.

Les menuiseries sont de teintes blanches, sans traverses. Les portes sont de compositions simples (panneau de porte plein avec au maximum une imposte vitrée sans traverses).

Les garde-corps de type fer forgé décoratif sont interdits.

Les garde-corps sont composés de murets pleins et enduits.

Les souches de cheminées et autres éléments en toiture sont recouverts d’ardoises.

1. Règles spécifiques applicables à la cité « Manzendall »

* Recul

Le recul avant ne peut pas être aménagé en emplacements de stationnement. Les emplacements de stationnement perméables ou semi perméables sont autorisés dans le recul arrière.

* Ouvertures en façades et en toitures

Seuls les châssis rampants non superposés sont autorisés dans les dépendances d’origine.

* Formes et aménagements

Par habitation, une construction principale n’ayant qu’un seul niveau de type extension située à l’arrière de la construction ayant une profondeur de maximum 3,00 m est autorisée. Elle peut être implantée en mitoyen et doit rester lisible comme ajout tardif. Elle est munie obligatoirement d’un toit plat et a une hauteur inférieure à la corniche du bâtiment d’origine. Les ouvertures sont obligatoirement verticales.

1. Règles spécifiques applicables à la cité « de l’Usine »

* Formes et aménagements

Par habitation, une construction principale n’ayant qu’un seul niveau de type extension située à l’arrière de la construction ayant une profondeur de maximum 4,50 m et une emprise au sol maximale de 25 m2 est autorisée. Elle peut être implantée en mitoyen et doit rester lisible comme ajout tardif. Elle est munie obligatoirement d’un toit plat et a une hauteur inférieure à la corniche du bâtiment d’origine. Les ouvertures sont obligatoirement verticales ;

Les dépendances garages sont interdites à l’arrière de la construction principale et dans les reculs latéraux. Les reculs latéraux peuvent servir d’emplacements de stationnement perméables ou semi perméables. Les carports sont autorisés, dans le recul latéral, ouverts sur 3 côtés et d’une emprise au sol de maximum 20 m2.

1. Règles spécifiques applicables à la cité « Rue de Hobscheid »

* Recul

Les reculs latéraux doivent rester libres de toute construction.

* Formes et aménagements

Les dépendances sont autorisées à l’arrière de la construction.

Terminologie complémentaire

Art. 125 Définitions complémentaires

* Balcon couvert

On entend par balcon couvert un balcon qui est protégé par deux parois latérales et une toiture.

* Construction principale

On entend par construction principale tout volume accolé ou isolé, destiné au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

* Hauteur hors tout

On entend par hauteur hors tout, la différence entre la cote du sommet du bâtiment (acrotère, faîte, point le plus haut de la construction toutes finitions comprises) et le terrain aménagé au point le plus bas.

Lorsque la hauteur n’est pas la même sur toute la largeur ou profondeur du bâtiment ou lorsqu’un bâtiment est composé de plusieurs volumes, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Les superstructures et les installations techniques en toiture ne sont pas considérées pour la hauteur hors tout de la construction.

* Niveau fini

Le niveau fini du plancher, de l’acrotère, de la toiture ou de tout autre élément est le niveau toutes finitions comprises.

* Terrain à forte pente

Un terrain est considéré à forte pente lorsque dans une bande de 20 m à partir de l’alignement de voirie, il présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

Est également considéré comme un terrain à forte pente tout terrain dont la voirie qui le longe a une pente moyenne égale ou supérieure à 10%.

* Pignon nu

Un pignon nu est un pignon qui ne comporte aucune ouverture et aucune saillie.

* Terrasson

Partie supérieure d’un toit brisé dit à la Mansart caractérisé par une pente très faible.

Terminologie - Annexe II du RGD du 8 mars 2017

**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 m.

**Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d’un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d’un garde-corps et communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Bande de construction**

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

**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.

**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.

**Etage en retrait**

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

**Faîte/Faîtage**

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

**Maisons 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’étage le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveau**

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.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l’une de l’autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d’entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d’assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**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.