Introduction

**Objet**

Le présent plan d’aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après appelé PAP-QE), le seul de la commune de Tandel, fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l’intégration des constructions\* et aménagements des zones urbanisées.

Il est établi en application:

* des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l’aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU)
* 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 ».

**Contenu du PAP « quartiers existants »**

Le présent PAP « quartiers existants » de la commune de Tandel se compose:

* de la présente partie écrite, qui détaille
  + les règles par quartier (titre 1),
  + les règles communes applicables à l’ensemble des quartiers (titre 2) et
  + les définitions des termes suivis d’un astérisque (\*) dans la partie écrite (titre 3)

les schémas explicatifs ainsi que le tableau « Résumé des règles par quartier » figurent uniquement à titre indicatif.

Le PAP-QE est accompagné de 7 plans de localisation, délimitant chaque quartier:

* Plan n°1 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Bastendorf;
* Plan n°2 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Bettel;
* Plan n°3 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Brandenbourg;
* Plan n°4 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Fouhren;
* Plan n°5 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Landscheid, Walsdorf, Longsdorf;
* Plan n°6 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Tandel;
* Plan n°7 – Plan de localisation PAP « quartier existant » - Autres lieu-dit;

Les délimitations de chaque quartier figurent dans les plans de localisation du PAP-QE énoncés ci-dessus.

**Champ d’application**

Les règles communes définies dans le titre 2 sont applicables à l’ensemble des quartiers.

Les dispositions du présent PAP-QE s’appliquent à toute réalisation, transformation ou changement du mode d’affectation d’une construction\*.

En cas de transformation d’une construction existante\*, seules les parties de la construction\* faisant l’objet des travaux doivent respecter les dispositions du présent PAP-QE.

Règles communes à l’ensemble des quartiers existants

Sommaire des règles communes:

Article 11 Emplacements de stationnement

Article 12 Aménagement des marges de reculement

Article 13 Dépendances\*

Article 14 Changement d’affectation de fermes protégées

Article 15 Saillies sur les alignements de façades

Article 16 Aspects des constructions\* et intégration dans leur environnement

Article 17 Combles\*

Article 18 Toitures

Article 19 Dénivellation de l’implantation d’une construction\*

Article 20 Chambres meublées et logement intégré\*

Article 21 Constructions\* existantes

Article 22 Autorisation de lotissement\*

Article 23 Dérogations

# Art. 11 Emplacements de stationnement

Le nombre d’emplacements de stationnement minimal est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Le stationnement requis est à aménager sur la même parcelle\* que la construction principale\* à laquelle il se rapporte et aux frais du propriétaire. Les accès au garage ne sont pas à considérer comme emplacement de stationnement.

Les places de stationnement font partie intégrante d’une propriété ou d’un logement\* et ne peuvent être vendues séparément du logement\* concerné.

En cas de création de nouveaux logements dans l’existant et lorsque le propriétaire établit qu’il se trouve dans l’impossibilité d’aménager sur sa propriété, et en situation appropriée, tout ou une partie des places imposées, le Conseil Communal décide s’il peut être dérogé au nombre de places requises moyennant, à titre de compensation, une taxe dont le montant est défini par le règlement-taxe de la commune de Tandel en vigueur.

# Art. 12 Aménagement des marges de reculement

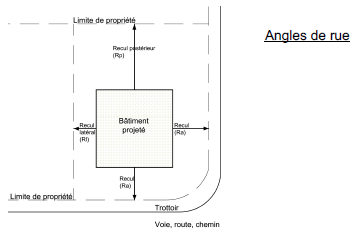
Façade oblique

Au point le plus rapproché, le recul\* des constructions principales\* ne peut pas être inférieur au recul suivant prescription du quartier correspondant moins 1,00m sans être inférieur à 2,00m.

Angles de rue

Pour les constructions\* érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, pourront être imposées si elles s’avèrent indispensables à la sécurité de la circulation.

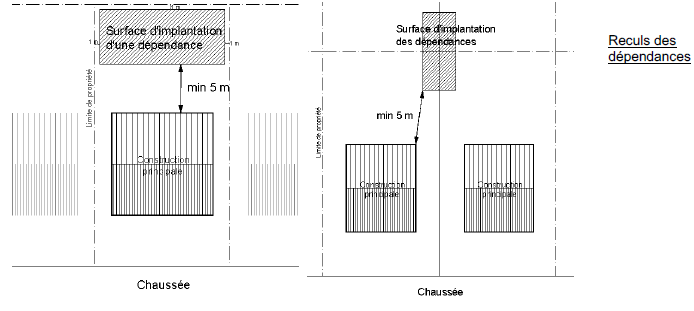
Les constructions\* doivent observer au moins une distance équivalente au recul avant (Ra) de toutes les voies publiques.



# Art. 13 Dépendances\*

Le bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales de propriétés voisines.

* La superficie des dépendances\* est calculée sur base de la surface totale de la parcelle\*, soit 4,00m2 par are, sans dépasser une superficie totale de 30,00m2.
* La hauteur\* à la corniche\* des dépendances\* est limitée à 3,00m et la hauteur\* à la faitière est limitée à 5,75m.
* Les matériaux recouvrant les toitures des dépendances\* doivent être identiques à ceux des toitures des volumes annexes des maisons.
* Les dépendances\* doivent se trouver à une distance d’au moins 1,00m des limites latérales et postérieures de la parcelle\*. Un abri de jardin pourra être jumelé avec l’abri de jardin de la propriété voisine, et dès lors, n’accuser aucun recul sur la limite latérale ou arrière en question.
* L’espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5,00m au moins, conformément aux croquis ci-dessous.



* La dépendance\* (non souterraine) sera comprise dans la surface d’emprise au sol de la construction.
* La toiture d’une dépendance\* souterraine est à recouvrir d'une couche de terre végétale d’au moins 0,50m d'épaisseur sur la partie enterrée.

# Art. 14 Changement d’affectation de fermes protégées

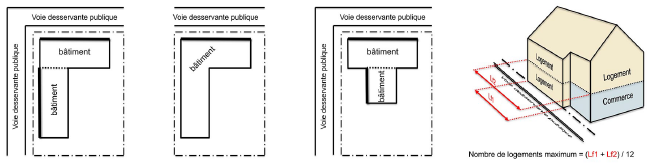
On entend par « ferme protégée » tout ensemble bâti à caractère rural comprenant des éléments protégés inscrits au PAG comme « construction\* à protéger » et/ou « alignement d’une construction\* existante à préserver » et organisés autour d’une cour.

On entend par « cour » tout espace libre privé cadré sur deux côtés au moins par des bâtiments et identifiables comme espace séparé de l’espace public de desserte, et intégralement intégrée au secteur protégé d’intérêt communal « environnement construit ».

Tout changement d’affectation d’une ferme protégée est soumis au prescriptions suivantes:

* Le changement d’affectation ne doit pas limiter l’utilisation rationnelle du sol, ni l’accessibilité, la fonctionnalité et l’habitabilité des constructions\* de l’ensemble bâti y compris des constructions qui ne sont pas modifiées. En cas de lotissement\* voir article 22.
* Le nombre de logements\* ne doit pas dépasser la longueur de façade d’étage plein\* destiné au logement\* sur la voie desservante\* publique\*, exprimée en mètres linéaires, divisée par 12 (douze).

Une seule façade est à considérer par corps de bâtiment.



* Le nombre obtenu est arrondi à l’entier supérieur.
* Le nombre d’appartements de type studio est limité à 25% du nombre de logements\*
* Deux logements\* au maximum sont admis dans le corps de logis principal,
* Les bâtiment existants en seconde position peuvent être destinés au séjour prolongé de personnes s’ils sont inscrits au PAG comme « construction\* à protéger » et/ou s’ils présentent un « alignement d’une construction\* existante à préserver ».
* En cas de reconstruction d’un bâtiment implanté en seconde position et inscrit au PAG comme « alignement d’une construction\* existante à préserver », si les reculs préconisés par le quartier existant d’implantation ne peuvent pas être respectés, la reconstruction ne pourra pas dépasser l’emprise du bâtiment existant qu’il remplace.
* La cour doit servir d’accès commun et/ou d’espace commun à tous les logements\* qu’elle dessert
* La cour ne doit pas être divisée matériellement et doit constituer un espace commun d’un seul tenant et identifiable en tant que tel.
* Le stationnement souterrain est interdit, sauf s’il existe un accès de plain pied.
* Les emplacements de stationnement requis pour l’ensemble des logements\* doivent être en majorité collectifs et couverts. Ils peuvent être réalisés dans des appentis existants, même si ces derniers ne sont pas fermés sur toutes les faces. Ils ne doivent pas être visibles depuis la rue. Dans la façade, une seule porte d’accès au garage est admise pour l’ensemble des emplacements fermés.
* Les emplacements visiteurs et pour personnes à mobilité réduite sont admis dans la cour commune avec un maximum de trois emplacements au total.
* Chaque logement\* doit recevoir un éclairage naturel d’au moins deux directions différentes.

Ces prescriptions priment en cas de contradiction avec les prescriptions du quartier concerné.

# Art. 15 Saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, corniches, balcons\*, marquises, enseignes publicitaires, éclairages.

Elles sont admises aux conditions suivantes:

1. Les escaliers extérieurs et rampes peuvent avoir une saillie maximale de 1,20m.
2. Les corniches principales et les auvents peuvent avoir une saillie maximale de 0,50m sur l’alignement de façade.
3. Les balcons et avant-corps ne peuvent pas empiéter sur le domaine public
4. Les saillies doivent respecter un recul\* au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf en cas de remise parallèle des demandes d’autorisation de construire. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur\* de construction admissible.

Ces parties saillantes sont considérées comme des surfaces non closes.

# Art. 16 Aspect des constructions\* et intégration dans leur environnement

Toute construction\* nouvelle ou transformation\* d’une construction\* existante doit veiller à la préservation des vues sur le paysage depuis l’espace public et les constructions\* voisines, et offrir une bonne intégration urbanistique et paysagère dans son environnement (morphologie de la toiture, matériaux et tons de façades et toiture, etc.).

Les balcons\*, terrasses\* et loggias\* doivent respecter tous les reculs\* prescrits pour la construction principale\*.

Les balcons\* sont interdits sur les façades donnant sur la voie desservante\* publique\*.

Dans les quartiers existants inscrits au PAG « secteur et élement protégé d’intérêt communal de type environnement construit » la largeur cumulée des portes de garage de chaque façade ne doit pas dépasser un tiers de la longueur de ladite façade, avec une largeur minimale de 2,50m et maximale de 3,00m par porte de garage.

Dans les autres quartiers existants, la largeur cumulée des portes de garage des façades sur voie desservantes\* ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de ladite façade, avec une largeur minimale de 2,50m et maximale de 4,50m par porte de garage.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral.

L’emploi à nu de matériaux destiné à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques…).

Les couleurs principales suivantes définies dans le système NCS, sont admises:

*\* Teintes recommandées par les experts en matière de patrimoine historique*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Couleurs principales** | | | | |
| Les couleurs pures | Gris pur : | S 0300-N\*  S 0500-N\*  S 1000-N\*  S 1500-N\* | S 2000-N\*  S 2500-N  S 3000-N | S 3500-N |
| Bleu pur : | S 1002-B\*  S 1005-B\* | S 1010-B  S 1502-B | S 2002-B |
| Vert pur | S 1002-G  S 1005-G | S 1502-G  S 2002-G |  |
| Rouge pur : | S 0502-R\*  S 0505-R\*  S 1002-R\* | S 1005-R  S 1502-R | S 2002-R  S 2005-R  S 2010-R |
| Jaune pur : | S 0502-Y\* | S 1002-Y\*  S 1005-Y  S 1010-Y  S 1015-Y | S 1020-Y  S 1502-Y\*  S 1505-Y  S 1510-Y  S 2002-Y\*  S 2005-Y  S 2502-Y |
| Les couleurs déclinées | Bleu : | S 0505-R80B\*  S 1005-R80B\*  S 2010-R80B  S 0505-R90B\*  S 0907-R90B  S 1005-R90B\* | S 1005-B20G  S 0804-B50G  S 1002-B50G | S 1502-B50G  S 2002-B50G  S 2005-B50G |
| Vert : | S 2005-B80G  S 1005-G10Y  S 2005-G10Y  S 2005-G20Y  S 1005-G30Y | S 2005-G30Y  S 0502-G50Y  S 1002-G50Y  S 1502-G50Y | S 2002-G50Y  S 2005-G50Y  S 0804-G60Y  S 1005-G60Y  S 2005-G60Y  S 1005-G70Y  S 2005-G70Y |
| Rouge : | S 0505-Y80R\*  S 0603-Y80R\*  S 1005-Y80R  S 1505-Y80R  S 1510-Y80R  S 2005-Y80R  S 2010-Y80R  S 0505-Y90R\*  S 0804-Y90R\*  S 0907-Y90R  S 1005-Y90R  S 1505-Y90R\*  S 1510-Y90R  S 2005-Y90R  S 2010-Y90R  S 0505-R10B\*  S 0804-R10B\*  S 0907-R10B  S 1005-R10B  S 1010-R10B  S 2005-R10B | S 0505-R20B\*  S 0507-R20B  S 0603-R20B\*  S 1005-R20B  S 1010-R20B  S 2010-R20B  S 0505-R30B\*  S 0804-R30B\*  S 0907-R30B  S 1005-R30B  S 2005-R30B  S 0505-R40B\*  S 0507-R40B  S 0603-R40B\*  S 1005-R40B  S 1510-R40B  S 2005-R40B  S 2010-R40B | S 0502-R50B\*  S 0505-R50B\*  S 0510-R50B  S 0804-R50B\*  S 0907-R50B  S 1002-R50B  S 1005-R50B  S 1502-R50B  S 2002-R50B  S 2005-R50B  S 0505-R60B\*  S 0507-R60B\*  S 0510-R60B  S 0603-R60B\*  S 1005-R60B  S 1010-R60B  S 1510-R60B  S 2005-R60B  S 0505-R70B  S 0804-R70B\*  S 0907-R70B  S 1005-R70B  S 2005-R70B  S 2010-R70B |
| Jaune : | S 0510-G80Y  S 0603-G80Y  S 1005-G80Y  S 1505-G80Y  S 0804-G90Y  S 0907-G90Y  S 1005-G90Y  S 1505-G90Y  S 1510-G90Y  S 2005-G90Y  S 0505-Y10R  S 0510-Y10R  S 0515-Y10R  S 0804-Y10R\*  S 0907-Y10R  S 1005-Y10R  S 1010-Y10R  S 1015-Y10R  S 1020-Y10R  S 1505-Y10R  S 1510-Y10R  S 2005-Y10R | S 0505-Y20R  S 0507-Y20R  S 0510-Y20R  S 0515-Y20R  S 0603-Y20R\*  S 1005-Y20R  S 1010-Y20R  S 1015-Y20R  S 1020-Y20R  S 1505-Y20R  S 1510-Y20R  S 2005-Y20R  S 0505-Y30R  S 0510-Y30R  S 0804-Y30R\*  S 0907-Y30R  S 1005-Y30R  S 1010-Y30R  S 1015-Y30R  S 1505-Y30R  S 1510-Y30R  S 2005-Y30R  S 2010-Y30R\*  S 3010-Y30R\*  S 0505-Y40R  S 0507-Y40R  S 0510-Y40R  S 0515-Y40R  S 0603-Y40R\*  S 1005-Y40R  S 1010-Y40R  S 1015-Y40R  S 1505-Y40R  S 1510-Y40R  S 1515-Y40R\*  S 2005-Y40R  S 3010-Y40R  S 3040-Y40R | S 0502-Y50R\*  S 0505-Y50R  S 0510-Y50R  S 0804-Y50R\*  S 0907-Y50R  S 1002-Y50R\*  S 1005-Y50R  S 1010-Y50R  S 1015-Y50R  S 1502-Y50R\*  S 1505-Y50R  S 1510-Y50R  S 2005-Y50R  S 2002-Y50R  S 3010-Y50R  S 0505-Y60R\*  S 0507-Y60R  S 0510-Y60R  S 0603-Y60R\*  S 1005-Y60R  S 1010-Y60R  S 1015-Y60R  S 1020-Y60R  S 1505-Y60R  S 1510-Y60R  S 2005-Y60R  S 0505-Y70R\*  S 0515-Y70R  S 0804-Y70R\*  S 0907-Y70R  S 1005-Y70R  S 1010-Y70R  S 1015-Y70R  S 1505-Y70R  S 1510-Y70R  S 2005-Y70R  S 3010-Y70R  S 3020-Y70R |

En façade, l’utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente de l’enduit minéral n’est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Le bois et le métal d’aspect naturel s’entendent comme matériaux secondaires et sont limités en surface conformément aux prescritions de l’alinéa ci-dessous.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne pourront couvrir qu’au maximum 25 % (vingt cinq pourcent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades. Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d’un bâtiment recouvertes d’enduit minéral à l’exclusion de toutes les ouvertures.

Les couleurs secondaires suivantes définies dans le système NCS, sont admises:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Couleurs secondaires** | | | | |
| Les couleurs pures | Gris pur : | S 5000-N | S 4000-N | S 4500-N |
| Bleu pur : | S 3502-B |  |  |
| Vert pur | S 3502-G |  |  |
| Rouge pur : | S 2502-R | S 3010-R |  |
| Jaune pur : | S 0530-Y  S 2010-Y  S 2502-Y | S 3502-Y\* |  |
| Les couleurs déclinées | S 1515-Y20R  S 3005-Y20R  S 1030-Y30R  S 1515-Y30R  S 1510-Y50R  S 2010-Y50R  S 3005-Y50R  S 2010-Y60R  S 2010-Y70R  S 3005-Y80R | S 3005-R20B  S 3005-R50B  S 3005-R80B | S 3005-B20G  S 3005-B80G | S 2010-G10Y  S 3005-G20Y  S 2010-G30Y  S 3005-G50Y  S 2010-G70Y  S 2010-G80Y |

Les façades latérales et postérieures des constructions\* doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Si, pour des raisons techniques, le projet doit mettre en oeuvre des matériaux pré-teintés dont la gamme ne propose pas l’une des teintes listées au présent article, la teinte la plus proche peut être admise.

# Art. 17 Combles\*

L’aménagement d’un étage\* au maximum est admis dans les combles\*, et les pièces destinées au séjour prolongé de personnes aménagées sous combles\* doivent faire partie du logement\* du niveau\* inférieur.

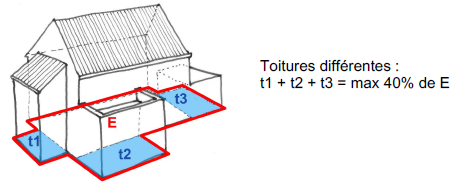
# Art. 18 Toitures

Les toitures auront au moins deux versants. Au moins 60% de la surface au sol du bâtiment doit être couverte par une toiture à double pentes. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 45 degrés. La couverture des toitures sera de teinte grise, noire ou foncée et elle sera non reluisante.

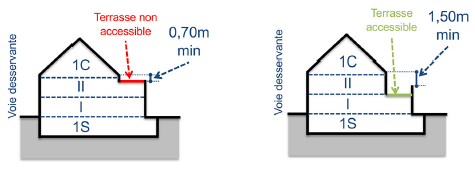
Jusqu’à concurrence de 40% de la surface au sol de la construction\*, celle-ci peut être couverte par des toitures différentes qui peuvent être plates, à pente unique ou à pente différente entre 0 et 35 degrés.

Cette limitation de surface ne concerne pas les toitures des bâtiments sis en seconde position dans les QE MIX-v et QE ECO-c1.

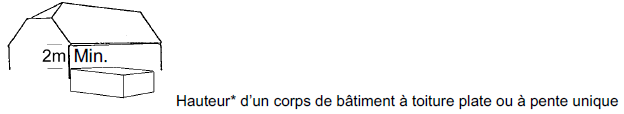
Les toitures plates sont limitées à la couverture de corps de bâtiment accolés et à celle de corps de bâtiments servant d’articulation entre deux corps de bâtiments plus importants.



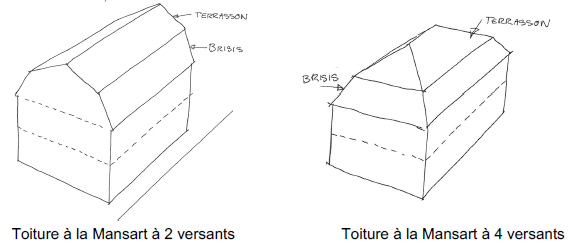
La hauteur\* hors tout de la toiture des corps de bâtiments couverts par ces toitures différentes et accolés au bâtiment principal doit rester au moins 0,70m en dessous de la corniche du bâtiment principal auquel il est accolé. Les toitures plates peuvent être aménagée en terrasse accessible à condition que l’acrotère\* reste au moins 1,50m au-dessous de la corniche de la construction principale\*.



Pour les constructions\* inscrites dans le PAG en « secteur protégé d’intérêt communal de type environnement construit », les toitures différentes sont limitées à 25% de la surface au sol de la construction\* et la hauteur\* des corps de bâtiments couverts par des toitures plates et accolés au bâtiment principal doit rester au minimum 2,00m en dessous de la corniche de la constrction principale à laquelle il est accolé. Ceci ne vaut pas pour les dépendances décollées du bâtiment principal;



Sans préjudice des prescriptions ci-dessus, seules les toitures à deux, versants continus, et à demicroupe, sont permises, sauf lorsqu’un « bâtiment protégé » existant, au sens de l’article 14 de la partie écrite du PAG, est pourvu d’une toiture à la Mansart, celle-ci peut être conservée, rénovée, restaurée ou démolie et reconstruite à condition que la forme de la toiture d’origine soit respectée, notamment les pentes respectives du brisis et du terrasson (comprises traditionnellement entre 10 et 20 degrés) ainsi que le positionnement du brisis sur le mur. Exceptionnellement la pente du terrasson peut diminuer en cas d’augmentation de la profondeur\* du bâtiment, ceci afin de maintenir la hauteur\* du faîte\* à son altitude d’origine.



En cas de dénivellation « forte » de l’implantation\* d’un bâtiment sis en amont de la voie desservante publique, l’acrotère\* de la toitures plate peut dépasser la hauteur de la corniche aux conditions cumulatives suivantes:

* rester au moins 1,00m en dessous du faîte;
* ne pas être visible depuis la voie desservante publique;
* rester à l’arrière de la construction\*

Les toitures en tôle sont interdites pour les constructions principales \* ainsi que pour les autres volumes accolés.

Dans la localité de Brandenbourg, toutes les toitures des constructions principales\* doivent obligatoirement être recouvertes d’ardoises.

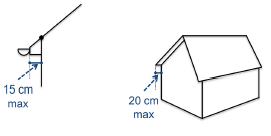
Dépassement de toiture:

Pour des raisons esthétiques:

* les corniches peuvent être réalisées avec un dépassement de toiture de 0,15m au maximum,

comme l’indique le schéma ci-contre :

* les rives peuvent être réalisées avec un dépassement de toiture de 0,20m au maximum.



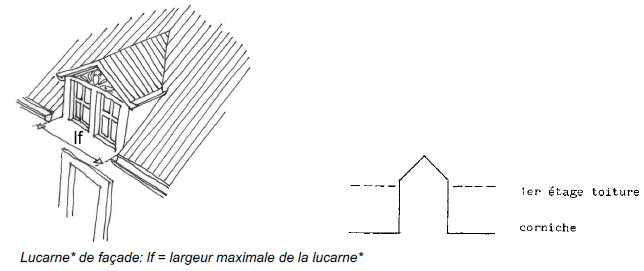
## Art. 18.1 Baies dans la toiture, découpes et superstructures

Les types d'ouverture admises dans les toitures à pans inclinés sont les lucarnes\* de façade, les autres lucarnes\* et les châssis rampants.

* Lucarnes\* de façade:

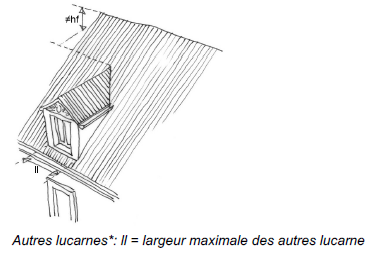
Les lucarnes\* de façade ne peuvent être aménagés qu’au niveau\* aménageable dans les combles\* et sur un seul niveau\*. Ces lucarnes\* sont à réaliser dans la continuation de la façade, sans retrait ni avancée.

A cette fin, il est possible d’interrompre la corniche, à condition que cette interruption se fasse sur une largeur (lf) de 3,50m au maximum.



* Autres lucarnes\*

Les autres lucarnes\* (ll) ne peuvent excéder 1,70m de large hors oeuvre par lucarne\*, sauf pour les constructions\* inscrites dans le PAG en « secteur protégé d’intérêt communal de type environnement construit » où la largeur des autres lucarnes\* (ll) ne peut pas dépasser 1,20m hors oeuvre. Les autres lucarnes\* ne peuvent pas dépasser le plan de la façade ni interrompre la corniche.



Prescriptions concernant les lucarnes\* de façade et les autres lucarnes\*:

La toiture de ces lucarne\* doit présenter deux versants de même inclinaison.

Le faîte\* de la lucarne\* doit rester en dessous du faîte\* de la toiture en accusant une distance ( ≠hf dans l’illustration ci-dessus) de 1,00m au moins.

Les lucarnes rampantes ne sont admises qu’à condition que leur toiture accuse une pente supérieure à 30 degrés.

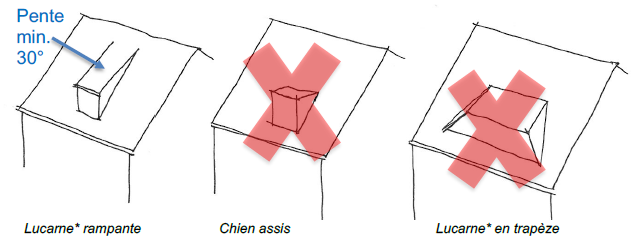
La distance entre lucarne\* et mur pignon doit être de 1,00m au moins.

Les lucarnes\* peuvent être doublées, sauf dans les secteurs protégés, à condition que soient respectées les prescriptions précitées et que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un trumeau.

La largeur additionnée de toutes les lucarnes\* (de façade et autres) ne peut excéder un tiers de la longueur de la toiture par façade concernée, avec un minimum garanti de 3,50m quelle que soit la longueur de la toiture et tant que cette dernière n’est pas inférieure à 5,50m.

Pour les nouvelles constructions\* un seul type de lucarnes\* est permis.

Les lucarnes\* en chien assis et en trapèze sont interdites.

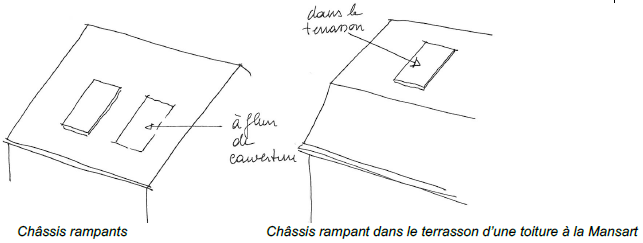


* Châssis rampants

Les châssis rampants sont admis dans les toitures à pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart.

Les châssis rampants situés dans les versants de toiture donnant sur la voie de desserte ne peuvent pas couvrir plus de 5% de la surface de la partie de la toiture en question et doivent être réalisés à fleur de couverture.

Tous les châssis rampants dépassant une surface par châssis de 0,80m2 doivent être réalisés à fleur de couverture. La surface des châssis rampants est limitée à 1,50m2 par châssis et doit présenter un rapport (largeur du châssis divisée par la hauteur du châssis) situé entre 0,50 et 0,70 sans dépasser une hauteur de châssis de 1,50m. Ces données s’entendent mesurées à l’extérieur du châssis dormant.



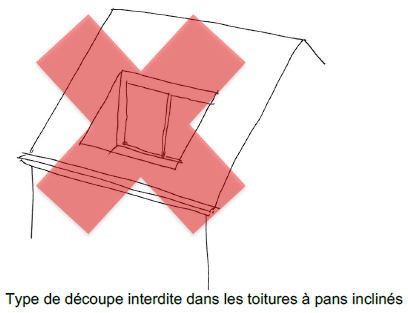
* Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés dans les toitures à pans continus, et dans le terrasson des toitures à la Mansart. Dans le secteur protégé, les panneaux solaires doivent être réalisés à fleur de couverture, de teinte grise, avec un cadre non brillant.

Les châssis rampants et les panneaux solaires doivent accuser une distance d’au moins 1,00m par rapport aux murs pignons.

* Découpes dans la toiture

Dans les toitures à pans inclinés les découpes (par exemple: balcons\*, loggias\*, terrasses\*,…) autres que les baies autorisées ci-dessus sont interdites.



* Conduits de cheminée visibles

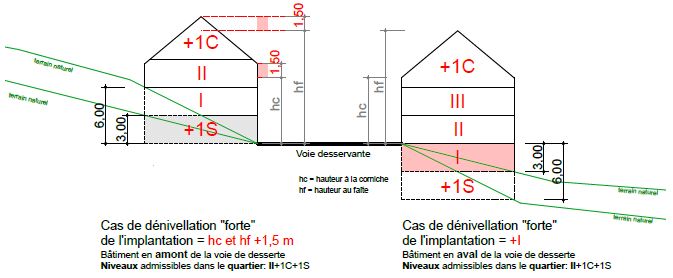
Le matériau du conduit de cheminée visible doit être de teinte et de traitement de surface similaire à celui de la toiture

# Art. 19 Dénivellation de l’implantation d’une construction\*

Toute construction principale doit être implantée de manière à éviter une dénivellation « abrupte » de son implantation\*.

En cas de dénivellation « forte » de l’implantation de la construction \*

* il peut être ajouté à la construction\* située en amont de la voie desservante\*, 1,50m à la hauteur\* à la corniche\* et à la hauteur\* au faîte\* admissibles pour ce quartier.



* il peut être ajouté à la construction\* située en aval de la voie desservante\*, un niveau\* au nombre de niveaux\* admissibles pour ce quartier, à condition que ce niveau soit réalisé en contrebas de la voie desservante\*.

# Art. 20 Chambres meublées et logement intégré\*

(Sans objet).

# Art. 21 Constructions existantes

Les constructions existantes ne répondant pas aux prescriptions dimensionnelles et types requis par le présent PAP QE, peuvent effectuer tous travaux uniquement dans la volumétrie existante et sans changement d’affectation.

# Art. 22 Autorisation de lotissement\*

Est considéré comme étant « en vue de leur affectation à la construction » au sens de l’article 29(1) 5ème alinéa de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU, toute demande portant sur une parcelle\* sise entièrement ou en partie dans une « zone urbanisée » au sens de l’article 29(1) 1er alinéa de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ACDU.

En cas de lotissement\* pour changement d’affectation de fermes protégées (voir article 14),

* toute demande doit être accompagnée d’une esquisse, comme requis au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, justifiant que le changement d’affectation ne limite pas l’utilisation rationnelle du sol, ni l’accessibilité, la fonctionnalité et l’habitabilité des constructions\* de l’ensemble bâti y compris des constructions qui ne sont pas modifiées.

Dans les autres cas, une demande de lotissement\* ne peut être admise qu’aux conditions cumulatives suivantes:

* une viabilisation publique\* doit être garantie;
* les lots\* créés doivent avoir une superficie minimale de deux ares;
* la longueur des façades sur voie desservante\* des constructions principales\* doit pouvoir être de minimum 8,00m;
* en présence d’une construction\* existante, la nouvelle configuration de son lot\* d’implantation doit permettre à la construction\* existante de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur;
* tous les nouveaux lots\* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur.
* toute demande doit être accompagnée d’une esquisse, comme requis au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, justifiant le respect de ces conditions.

A l’intérieur du « secteur protégé d’intérêt communal de type « environnement construit » du PAG, le regroupement des parcelles\* est interdit sauf en cas de changement d’affectation d’une ferme protégée (voir article 14).

# Art. 23 Dérogations

* Dans le secteur protégé d’intérêt communal – environnement construit, pour des raisons d'ordre esthétique ou technique, il est permis de déroger à l’orientation des faîtes\*, à la hauteur\* de corniche\*, à la pente des toitures et à la couverture de celles-ci, pour tenir compte du caractère architectural des constructions\* voisines et de la topographie.
* Exceptionnellement, afin de garantir aux mobilités une bonne visibilité dans l’espace public et ainsi renforcer la sécurité des déplacements, des reculs plus importants que ceux préconisés dans la présente partie écrite peuvent être imposés.

Définitions communes aux règles du PAP-QE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont sont reprises ci-après.

Elles sont extraites des documents officiels suivants:

* loi modifiée du 19 juillet 2004, concernant l’aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU)
* règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune;
* 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» portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune.
* Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (version du 1er février 2018)
* Autres lois et règlements

Elles sont complétées ou précisées par les définitions inscrites en italiques ci-après.

**Acrotere**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d’une toiture-terrasse, d’une toiture plate ou d’une terrasse.

**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 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.

**Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture 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 destinée au séjour prolongé de personnes.*

***Construction a usage agricole***

*On entend par construction à usage agricole, tout volume accolé ou isolé, destiné à une activité professionnelle en relation directe avec la fonction agricole, jardinière, maraîchère, viticole, apicole, ou équestre.*

***Construction pour activite economique***

*On entend par construction pour activité économique, tout volume accolé ou isolé, destiné à une activité économiques telle qu’admise dans la zone ECO-c1 inscrite au PAG.*

***Construction legere***

*On entend par construction légère toute construction d’un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.*

***Denivellation de l’implantation d’une construction***

*La dénivellation de l’implantation d’une construction est mesurée entre le niveau moyen de l’axe de la voie desservante et le niveau moyen du terrain naturel sur la façade arrière d’une construction, annexes et dépendances accolées comprises.*

* *La dénivellation de l’implantation d’une construction est considérée comme « forte » lorsqu’elle est supérieure ou égale à trois mètres et inférieure ou égale à six mètres;*
* *La dénivellation de l’implantation d’une construction est considérée comme « abrupte » lorsqu’elle est supérieure à six mètres.*

**Dependance**

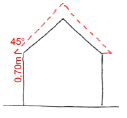
On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Faite/Faitage**

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.

***Gabarit theorique***

*Le gabarit théorique de la construction destinée au séjour prolongé de personne est établi à 45° sur la ligne de corniche maximale théorique formant une saillie de 0,70 m.*



**Hauteur a 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 destinée au séjour prolongé de personne 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 a 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 destinée au séjour prolongé de personne 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.

**Ilot**

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 integre**

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.

**Lotissement (Loi ACDU Art 29(1))**

On entend par lotissement de terrains, la répartition d’une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

***Lucarne***

*On entend par lucarne un ouvrage construit sur un toit et permettant d’éclairer le comble\* par une ou plusieurs fenêtres, c’est-à-dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.*

**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 jumelee**

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.

**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.

**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.

**Pieces destinees au sejour prolonge de personnes (RSB Type)**

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.

**Pieces destinees au sejour temporaire de personnes (RSB Type)**

Sont considérées comme pièces destinées au séjour temporaire de personnes, notamment les buanderies, les garages, les entrepôts, les archives et les locaux techniques.

**Profondeur de construction**

*On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, 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.

***Reconstruction***

*Nouvelle construction après démolition partielle ou totale d’une construction existante*

**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 *ou la limite du quartier*.

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 ou à la limite du quartier lorsque celle-ci traverse la parcelle ou le lot*.

*Dans le présent règlement, en cas d’empiétement de la parcelle privée sur une voie desservante ouverte au public, on entend aussi par recul la distance entre la construction ou la surface constructible et l’alignement de la voirie, pris au bord extérieur de la voirie trottoirs compris.*

*Dans ce cas, 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 l’alignement de la voirie.*

***Renovation***

*Remise à neuf d’une construction ou partie de construction, restitution d’un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d’équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sousentend le maintien de l’affectation antérieure de la construction.*

***Rez-de-chaussee***

*Est considéré comme rez-de-chaussée, le niveau accessible de plein pied depuis la voie desservante, qu’il soit ou non considéré comme niveau plein. Le niveau du rez-de-chaussée doit correspondre au niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement), ou peut dépasser cette cote de 0,50m mètre au maximum.*

***Serre***

*On entend par serre une construction en verre ou plastique, fixe ou démontable, parfois chauffée, utilisée pour mettre les plantes à l’abri l’hiver, pour cultiver les plantes exotiques ou délicates, hâter la production de certains fruits, fleurs ou légumes ou pour protéger les semis fragiles.*

**Studio**

Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l’espace de séjour et l’espace de nuit, une niche de cuisine et une salle d’eau avec WC.

**Surface d’emprise au sol**

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d’emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d’accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons\*, les perrons et les seuils.

**Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d’un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons\* et les car-ports\*, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**Surface scellee**

Est considérée comme surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d’accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d’épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu’à concurrence de 75%.

**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.

***Transformation d’une construction***

*Travaux qui ont pour conséquence d’altérer les structures portantes, respectivement le gros-oeuvre et l’aspect extérieur des constructions, sans changer l’implantation ni augmenter le gabarit.*

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l’Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.