Règles communes à l’ensemble des quartiers existants

# Art. 10 Aménagement des marges de reculement

Les espaces situés dans les marges de reculement et visibles depuis l’espace public doivent être aménagés sous forme d’espaces verts (jardin d’agrément, potager, verger, etc.), à l’exception des chemins d’accès aux garages et à la construction principale\*, des cours, terrasses\*, des annexes\*, dépendances\* et communs\*.

# Art. 11 Annexes, dépendances et communs

1. Les annexes\* et dépendances\* accolées à une construction principale\* doivent respecter une hauteur maximum hors tout égale à la hauteur du niveau fini du premier étage de la construction principale\* plus 0,80 mètre.
2. La hauteur des annexes\* et dépendances\* isolées est limitée à:

* trois mètres à la corniche\*
* trois mètres cinquante à l’acrotère\*
* trois mètres cinquante au faîtage\*.

1. Seules les dépendances\*, hors piscines couvertes, peuvent dépasser la bande de construction et s’inscrire dans les reculs\* fixés pour chacun des quartiers existants, et ceci uniquement dans les marges de reculement arrière et latérales. Elles doivent être implantées en retrait de trois mètres minimum par rapport aux limites de parcelle\*. Les constructions\* ne dépassant pas douze mètres carrés de surface construite brute\* peuvent être implantées en limite de parcelle\*.
2. Les garages et carports sont autorisés dans les reculs latéraux sous réserve de rester dans la bande de construction définie pour les constructions principales.
3. La surface construite brute\* totale de toutes les dépendances\* isolées est limitée à 7,5% de la surface totale de la parcelle\*.
4. Les communs\* doivent respecter un recul\* de vingt-cinq mètres minimum par rapport à tout logement\* autre que le logement de leur exploitant, sans préjudice des lois et règlements qui s’appliquent par ailleurs.

# Art. 12 Emplacements de stationnement

1. Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-u » et « QE MIX-v »:

* les emplacements de stationnement pour véhicules requis pour un bâtiment doivent être situés à l’intérieur de la bande de construction dudit bâtiment;
* dans une façade sur voie publique\* desservante\*, la largeur cumulée des ouvertures destinées à des portes de garages est limitée à un total de six mètres.

1. Ces emplacements sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation augmentant la surface construite brute (SCB) d’au moins 25 m2. Cette disposition est également applicable en cas de changement d’affectation ou de destination d’une construction existante.

# Art. 13 Implantation en seconde position

Les constructions principales\* implantées en seconde position par rapport à la voie desservante\* sont interdites.

# Art. 14 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

1. Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple, adaptée aux gabarits de son environnement urbain proche, peut être refusé.
2. Les façades des constructions\* principales doivent être couvertes de matériaux mats et de teinte claire. L’utilisation d’autres matériaux ou de teintes plus soutenues est limitée à un tiers de la totalité de la façade au maximum. L’utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments de modénature. Dans les quartiers « QE BEP », « QE ECO », « QE REC » et « QE JAR » les constructions\* peuvent être couvertes d’un bardage bois sur l’ensemble des façades. Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain,…) sont interdits.
3. Les balcons\*, terrasses\* et loggias\* doivent avoir une profondeur minimale d’1,50m et respecter tous les reculs prescrits pour la construction principale.

# Art. 15 Combles et étages en retrait

1. Dans le cas d’une toiture en pente, l’aménagement d’un étage au maximum est autorisé dans les combles\*, et les pièces aménagées sous combles\* destinées au séjour prolongé de personnes doivent faire partie du logement\* du niveau inférieur.
2. Dans le cas d’une toiture plate, un étage en retrait\* peut être prévu, en respectant un recul\* minimum de 1 mètre par rapport à la façade sur voie desservante\*.
3. La surface construite brute\* sous comble\* ou de l’étage en retrait\* doit être inférieure ou égale à 60% de la surface construite brute\* de l’étage auquel elle se superpose.



# Art. 16 Toitures

1. Seules les toitures plates et toitures à versants sont autorisées.
2. Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 3% et 8%, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.
3. Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre 33° et 42°. Elles peuvent présenter deux à quatre versants continus. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées. Les toitures à la Mansart sont uniquement admises en cas de reconstruction à l’identique d’une toiture existante, ou de raccord exact avec une toiture mansardée existante sur une construction accolée.
4. Les toits doivent être couverts de matériaux de forme plate, de teinte gris anthracite, et de texture mate.
5. La surface cumulée des ouvertures dans une toiture à versants est limitée à 20% du total de la toiture. Les ouvertures doivent respecter une distance minimale d’un mètre de recul par rapport à toute limite de propriété, et par rapport au niveau du faîte. L’écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.
6. Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre 10cm et 30cm, de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.



# Art. 17 Antennes et récepteurs paraboliques

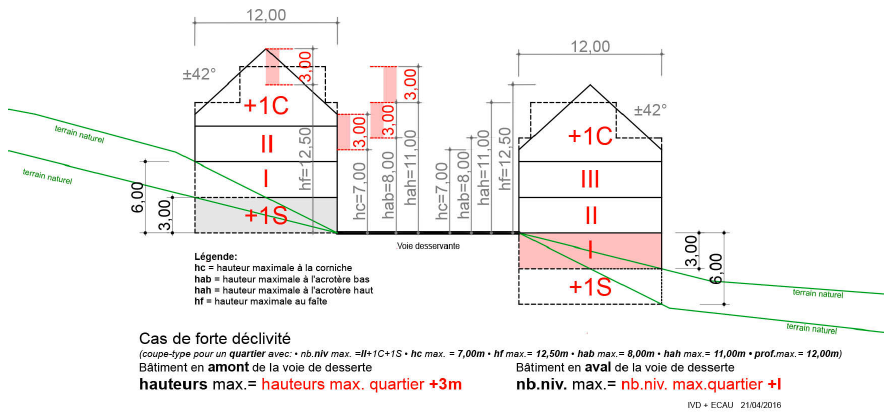
1. L’installation des antennes et récepteurs paraboliques est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s’il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.
2. La distance entre les antennes isolées et les constructions\* adjacentes ou le domaine public doit correspondre, au moins, à la hauteur finie de l’antenne montée.

# Art. 18 Terrains en pente

## Art. 18.1 Calcul des hauteurs

Dans les quartiers « QE BEP-ep », « QE REC », « QE SPEC » et « QE ECO », les constructions\* réalisées en recul de plus de dix mètres par rapport à la limite de la voie desservante\* en terrain à forte ou très forte déclivité\* doivent mesurer les hauteurs par rapport au terrain naturel, en considérant comme niveau de référence le niveau moyen pris au milieu des façades perpendiculaires à la pente.

## Art. 18.2 Construction en terrain à forte déclivité



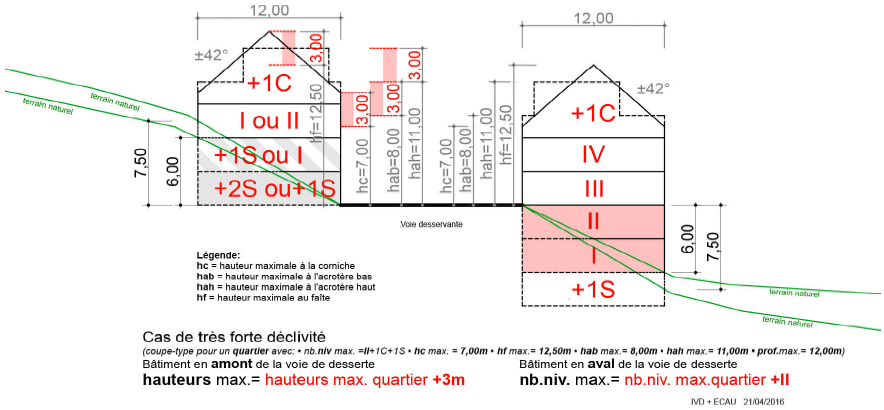
* En amont de la voie desservante\*

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en amont de la voie desservante\*, il peut être ajouté une valeur de trois mètres aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faîte, ou pour l’acrotère\* bas et l’acrotère\* haut.

* En aval de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en aval de la voie desservante\*, il peut être ajouté un niveau au nombre de niveaux\* admissibles pour le quartier, à condition que ce niveau puisse être considéré comme niveau plein\* et soit réalisé en contrebas de la voie desservante\*.

## Art. 18.3 Construction en terrain à très forte déclivité



* En amont de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à très forte déclivité située en amont de la voie desservante\*, il peut être ajouté une valeur des trois mètres aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faîte, ou pour l’acrotère\* bas et l’acrotère\* haut.

* En aval de la voie desservante

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v », « QE MIX-u » et « QE BEP », en cas de construction sur un terrain à très forte déclivité située en aval de la voie desservante\*, il peut être ajouté deux niveaux au nombre de niveaux\* admissibles pour le quartier, à condition que ces niveaux puissent être considérés comme niveaux pleins\* et soient réalisés en contrebas de la voie desservante\*.

## Art. 18.4 Construction en terrain à déclivité abrupte

Dans les quartiers « QE HAB-1 », « QE MIX-v » et « QE MIX-u », toute construction principale est interdite en terrain à déclivité abrupte, à l’exception des parcelles\* desservies par la rue de la Fontaine ou par la Grand-rue, où les règles des constructions des terrains à très forte déclivité sont à respecter.

Le ou les niveaux les plus bas en altitude, qui seraient à classer comme niveau plein puisque sortant de plus de la moitié du terrain naturel, mais qui dépassent les deux niveaux supplémentaires permis dans la situation « aval » à l’article 17.3, sont non aménageables et à réaliser comme tels.

# Art. 19 Nombre d’unités de logement et d’unités non dédiées au logement par bâtiment

Le nombre d’unités de logement par bâtiment est à calculer en comptant comme équivalente à une unité de logement:

* au maximum trois chambres pour étudiants ou chambres meublées;
* une unité dédiée à une fonction autre que le logement et autorisée par le présent règlement, unité comprenant au plus trois pièces et les locaux sanitaires requis et ne dépassant pas une surface construite brute de 200m2.

# Art. 20 Autorisation de lotissement

1. Une demande d’autorisation de lotissement est à adresser conformément à l’article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.
2. Une demande de lotissement ne peut être autorisée qu’aux conditions cumulatives suivantes:

* les lots\* créés doivent avoir une superficie de minimum deux ares en cas de maison unifamiliale\* et de minimum quatre ares en cas de maison bifamiliale\* ou plurifamiliale\*;
* la longueur des façades sur voie desservante\* des constructions principales\* doit pouvoir être d’au moins six mètres en « QE HAB-1 » et « QE MIX-v », et d’au moins quatre mètres cinquante en « QE MIX-u »;
* si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction 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.

# Art. 21 Dérogations

1. En cas de transformation d’une construction existante\*, de démolition avec reconstruction ou de nouvelle construction, le bourgmestre peut autoriser de déroger à certaines règles du quartier concerné et aux prescriptions communes, pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l’existant), de sécurité ou d’intérêt général dûment justifiées;
2. La dérogation peut concerner les reculs de la construction sur les limites de terrain, les distances entre constructions, la bande de construction, les profondeurs et hauteurs de construction, ainsi que la proportion de surface scellée;
3. La dérogation ne peut concerner la typologie de construction autorisée par quartier (uni-, bi-, ou plurifamiliale), de même que le type d’implantation (isolée, jumelée ou en bande), le nombre de niveaux et le nombre d’unités de logements par construction;
4. A l’appui d’une demande de dérogation, le bourgmestre peut exiger une étude des ombres (propres et portées) et une présentation 3D du projet de construction présentant son impact sur son environnement.
5. Des constructions accueillant des activités autres que l’habitat, ainsi que l’aménagement de pièces pour le séjour prolongé de personnes, peuvent être autorisées en seconde position, dans des conditions à fixer au cas par cas, sans préjudice de l’utilisation du sol des terrains limitrophes.
6. En cas de transformation, agrandissement ou rénovation d’une construction existante, seules les parties de la construction faisant l’objet des travaux doivent respecter les règles du présent PAP.

Définitions communes aux règles du PAP-QE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du:

* règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune;
* règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune.

Ces définitions sont reprises ci-après et sont complétées par les définitions au titre inscrit en caractère gras:

Acrotère

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

**Annexe**

On entend par annexe une construction de type véranda, terrasse couverte, jardin d’hiver,… subordonnée au logement, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

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.

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.

**Communs**

On entend par communs les constructions de type grange, étable, atelier,… destinées à des activités agricoles ou de petit artisanat, et traditionnellement associées à un corps de logis.

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 et/ou à une activité professionnelle.

**Construction légere**

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.

Dépendance

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

Étage en retrait

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

Faîte/Faîtage

On entend par 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. Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l’acrotère

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

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 intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d’étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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 non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d’appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l’immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d’escalier et les cages d’ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d’ouverture sur l’extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s’exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d’ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l’encombrement de la charpente ou d’autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface d’emprise au sol

On entend par surface d’emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 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%.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l’intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Terrain à batir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**Terrain plat/Terrain en pente**

La dénivellation du terrain naturel 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.

On entend par terrain plat un terrain naturel dont la dénivellation est inférieure à 3,00m.

On entend par terrain en pente un terrain à forte déclivité, très forte déclivité ou déclivité abrupte. On entend par:

* forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à 3,00m et inférieure à 6,00m;
* très forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à 6,00m et inférieure à 7,50m;
* déclivité abrupte, une dénivellation du terrain naturel supérieure à 7,50m.

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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

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