

RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures

ADMINISTRATION COMMUNALE DE  
HOBSCHEID

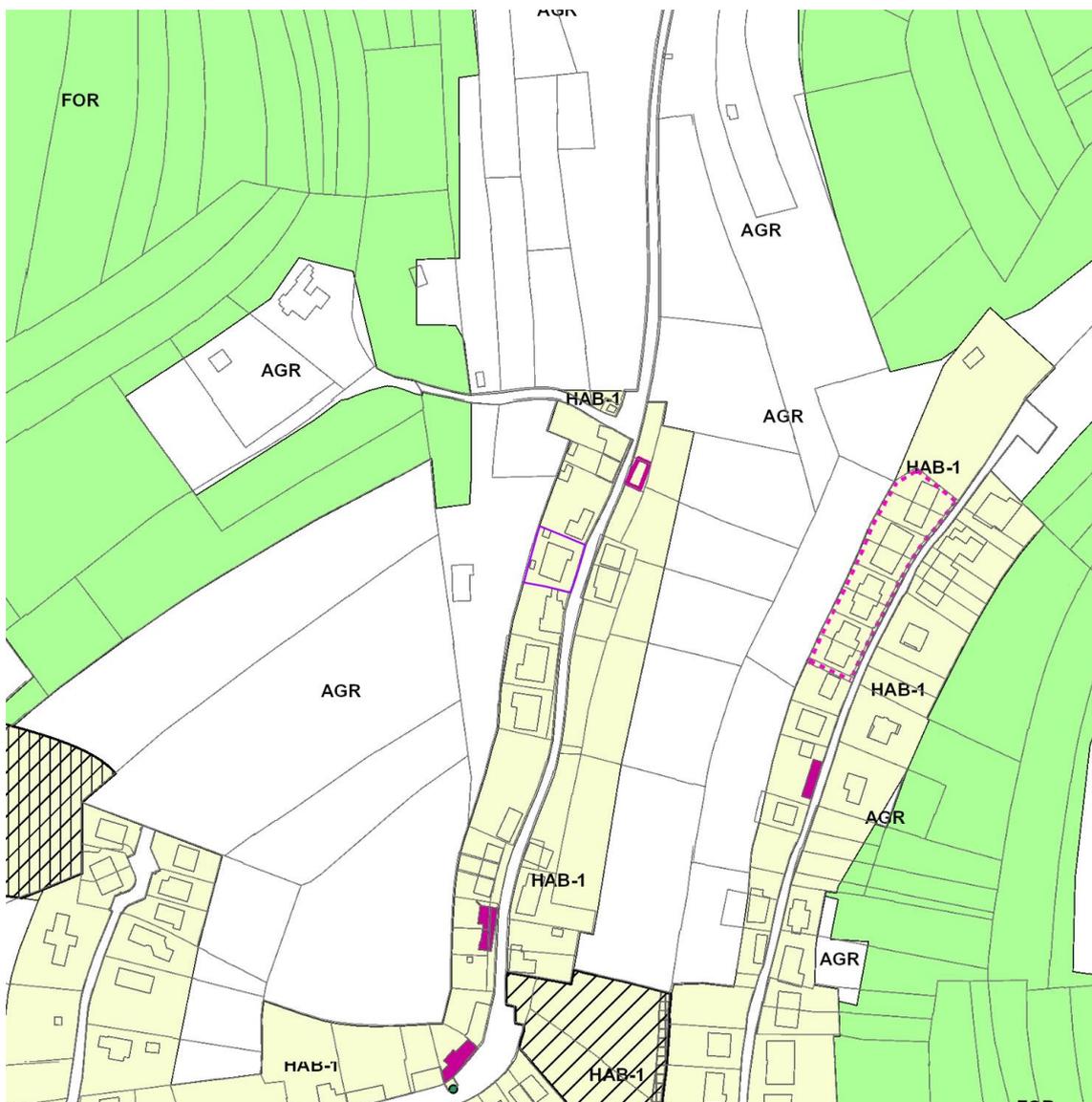


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

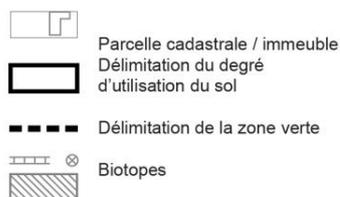
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

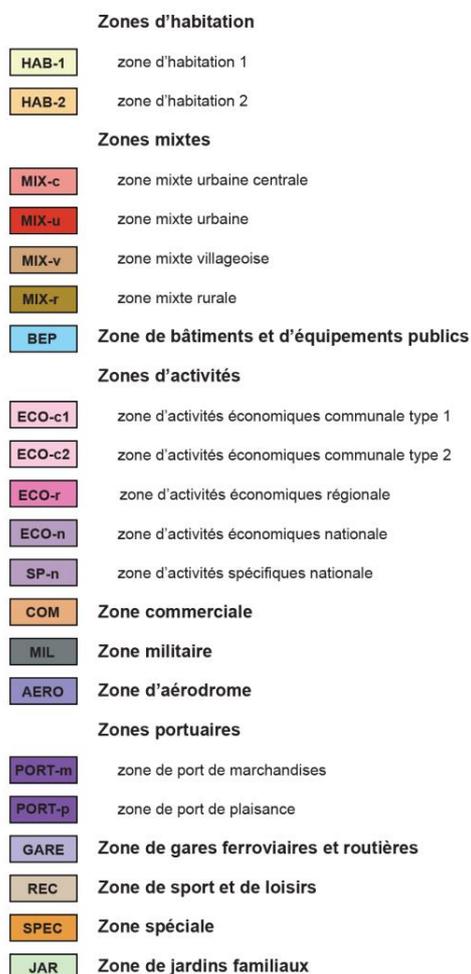
## Légende



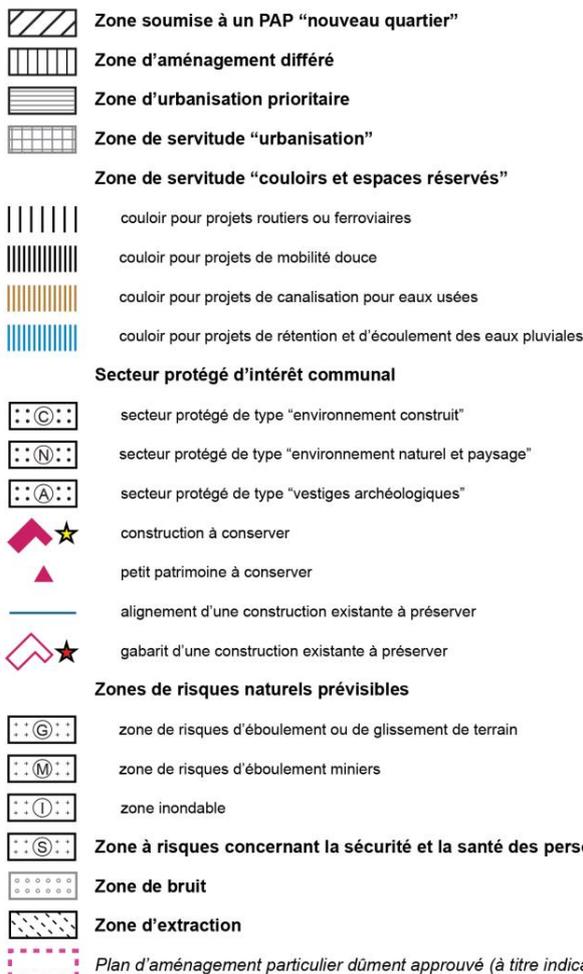
## Zone verte :



## Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :



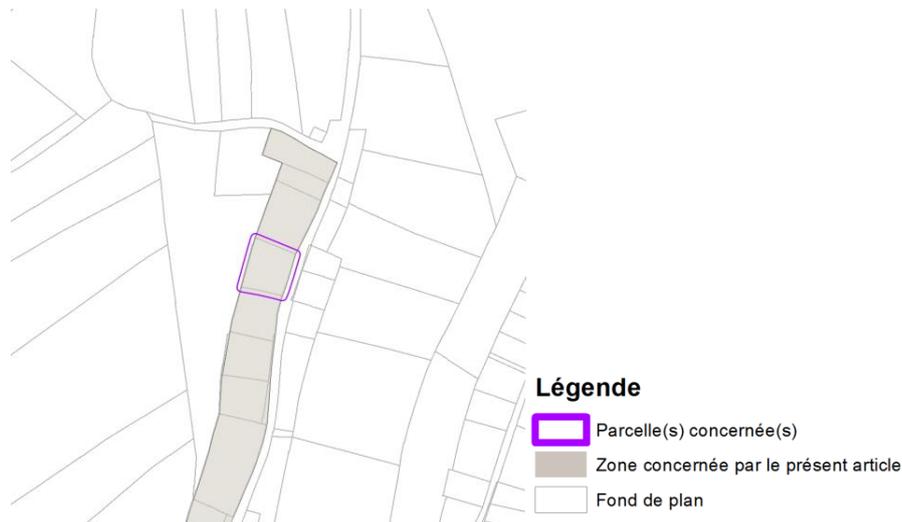
## Zones superposées :



## Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 1 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public. Y sont également autorisés les constructions et aménagements d'utilité publique.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

- zones d'habitation 1 [HAB-1];
- zones d'habitation 2 [HAB-2].

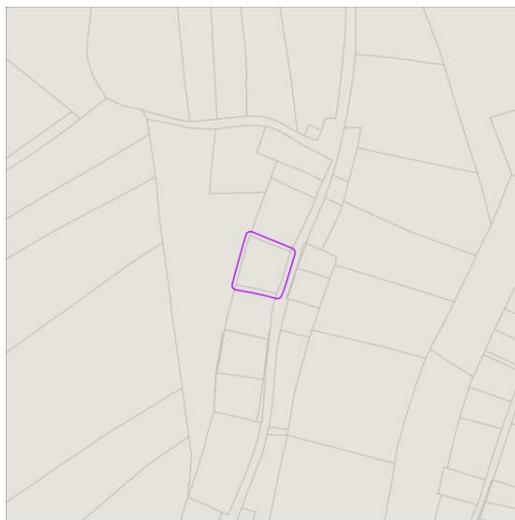
### Art. 1.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Toute nouvelle construction destinée aux restaurants et aux débits de boissons ainsi qu'aux hôtels est interdite en zone d'habitation 1.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum. Il peut être dérogé au principe des 90 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Légende

-  Parcelle(s) concernée(s)
-  Zone concernée par le présent article
-  Fond de plan

## Art. 7 Emplacements de stationnement

### Art. 7.1 Généralités

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction de l'affectation et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

En cas de nouvelle construction, de changement d'affectation, de reconstruction ou de toute autre transformation importante, un quota minimal d'emplacements de stationnement privés est à respecter. Ces emplacements sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur le même fond privé auquel ils se rapportent, sans impact notable et préjudiciable sur le domaine public.

Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. A l'exception des accès à des garages communs à plusieurs unités de logement (rampe d'accès...), les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacements de stationnement.

### Art. 7.2 Modalités de calcul du nombre d'emplacements

Dès lors que les prescriptions de stationnement sont exprimées par tranche (x emplacements pour x m<sup>2</sup> de surface), le calcul doit s'effectuer pour chaque tranche, le nombre total d'emplacements exigés étant le cumul du nombre d'emplacements calculé par tranche.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs affectations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces affectations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou des critères spécifiques de calcul.

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 200 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Ces emplacements ne peuvent être pris en compte que pour un seul immeuble.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique, tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

## Art. 7.3 Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

<b>Affectations</b>	<b>Emplacements de stationnement</b>
Maison d'habitation unifamiliale	2 emplacements minimum par unité de logement
Logement intégré	1 emplacement minimum par logement intégré
Maison d'habitation plurifamiliale ou bifamiliale	1,5 emplacements minimum par unité de logement
Bureau, administration, commerce, café et restaurant	1 emplacement minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface nette
Etablissement artisanal et industriel	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface d'étage ou 1 emplacement par tranche de 5 salariés
Station-essence ou garage (entretien et réparation de véhicules automobiles)	1 emplacement minimum par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface nette destinée à cette fonction avec un nombre minimal requis de 4 emplacements par station-essence ou garage
Exploitation agricole	1 emplacement par véhicule lié à l'exploitation
Activité d'hébergement lié à l'exploitation agricole	1 emplacement par tranche de 2 chambres
Construction hôtelière	1 emplacement minimum par tranche de 5 lits
Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif Activité de loisirs	Le nombre de places à réaliser est à déterminer, au cas par cas, en tenant compte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la nature de l'affectation et construction(s) correspondante(s),</li> <li>• du taux et du rythme de fréquentation,</li> <li>• de la situation géographique au regard notamment des parkings publics et transports collectifs existants à proximité.</li> </ul>

## Art. 7.4 Emplacements de stationnement pour vélo

<b>Affectations</b>	<b>Emplacements de stationnement</b>
Maison d'habitation plurifamiliale	1 emplacement minimum par unité de logement
Bureau, administration, commerce, café et restaurant, construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	Nombre d'emplacements défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

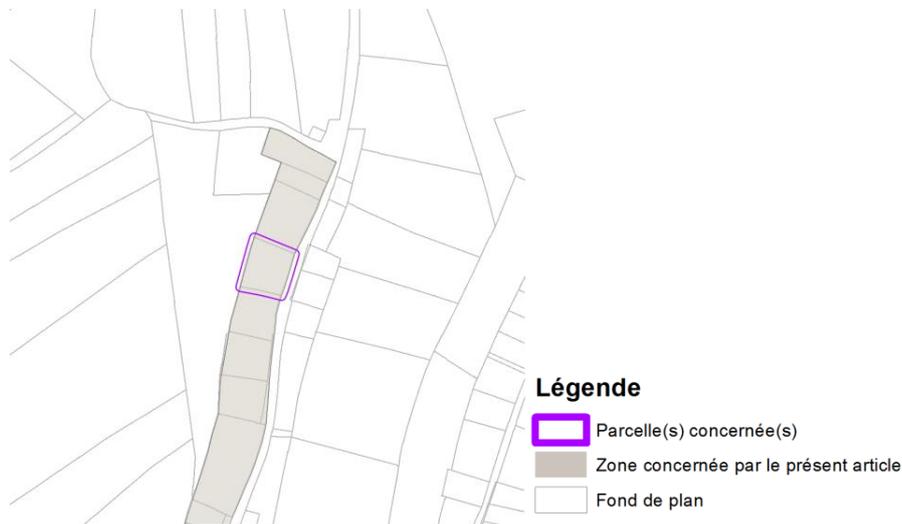
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

#### PAP Partie graphique

[071\\_QE\\_Hobscheid.pdf](#)

#### PAP Partie écrite



#### Art. 1 Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »

##### Art. 1.1 Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

###### Art. 1.1.1 Type des constructions

Les constructions autorisées sont des maisons à caractère unifamilial, bi-familial et plurifamilial ainsi que les constructions et aménagements ne gênant pas l'habitat.

Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum quatre unités, sans préjudice de l'article 1.2.2.

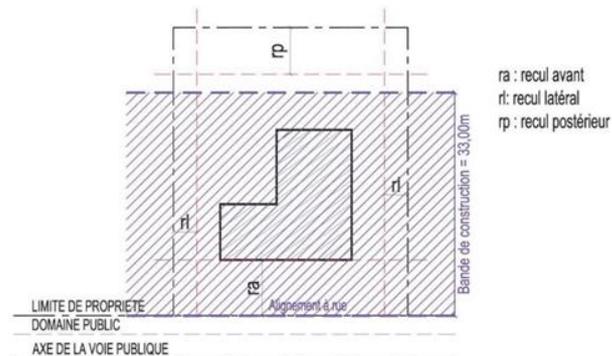
Les maisons bi-familiales et plurifamiliales doivent être isolées, sans préjudice de l'article 1.2.2.

Les constructions existantes destinées à la restauration et à l'hôtellerie peuvent être transformées ou agrandies.

###### Art. 1.1.2 Bande de construction

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de trente-trois mètres (33,00 m).

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »



### Art. 1.1.3 Profondeur de construction

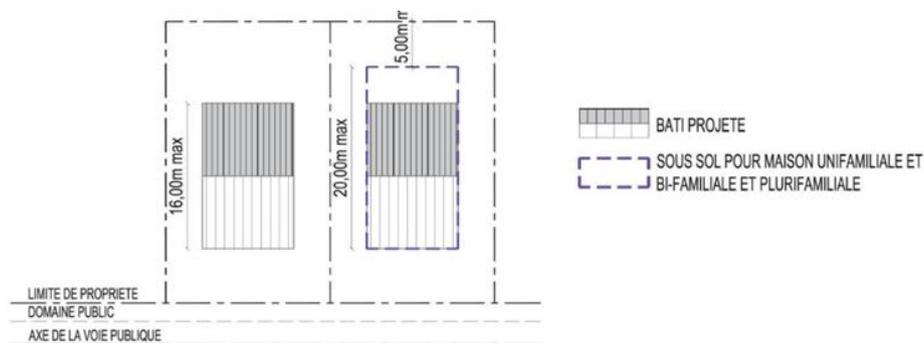
La profondeur des constructions principales hors-sol est de minimum huit mètres (8,00 m).

La profondeur de construction maximale est de :

- vingt mètres (20,00 m) au rez-de-chaussée et au sous-sol;
- seize mètres (16,00 m) aux étages.

Si une partie du rez-de-chaussée dépasse la profondeur de construction des étages, ce dépassement du rez-de-chaussée est à couvrir obligatoirement d'une toiture plate.

En cas de constructions accolées, la nouvelle construction ne peut dépasser la profondeur de la construction voisine de plus de deux mètres (2,00 m).



### Art. 1.1.4 Largeur de construction

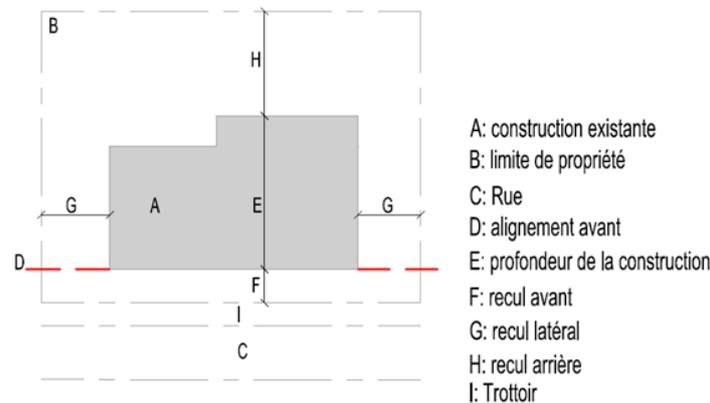
La largeur de construction, mesurée entre les façades latérales, est de :

- minimum sept mètres (7,00 m) pour les maisons jumelées ou en bande;
- minimum neuf mètres (9,00 m) pour les maisons isolées.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

### Art. 1.2 Recul des constructions

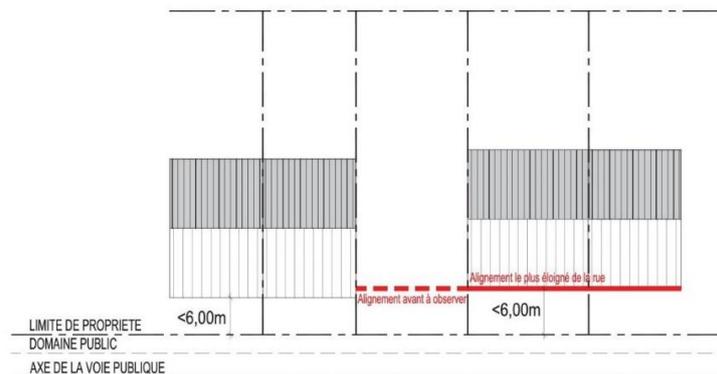
Les reculs des constructions définies dans les articles suivants sont des reculs minimums définis pour les constructions principales. Les reculs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.



### Art. 1.2.1 Recul avant

Le recul avant est en principe de six mètres (6,00 m) par rapport à l'alignement de la rue/voie publique sauf en cas de constructions principales accolées, où le recul avant doit respecter l'alignement de la construction adjacente la plus éloignée de la rue.

Le recul peut être réduit pour s'aligner à des maisons voisines non accolées ou pour mieux s'intégrer dans l'agencement du terrain et de la voie publique.



### Art. 1.2.2 Recul latéral

Le recul des constructions sur les limites latérales est de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) par rapport à la limite de propriété.

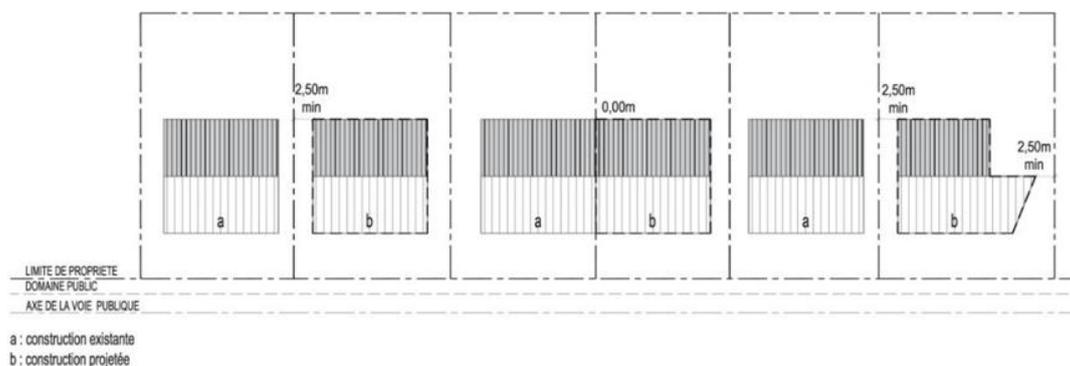
La distance entre la limite du terrain et le point de la façade à l'endroit le plus rapproché est à prendre en compte.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

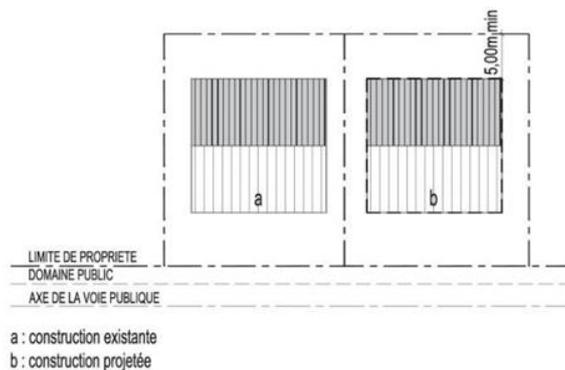
En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction peut être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m). Si le pignon de la construction en place est percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération, ou présente des saillies, le recul minimum de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) est de rigueur.

Les voies d'accès pour voitures et les chemins sont admis dans le recul latéral.



#### Art. 1.2.3 Recul arrière

Le recul des constructions sur la limite arrière est de minimum cinq mètres (5,00 m).



Le recul des constructions en sous-sol sur la limite arrière est de minimum trois mètres (3,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain naturel.

#### Art. 1.3 Nombre de niveaux

##### Art. 1.3.1 Nombre maximal de niveaux hors-sol

Le nombre de niveaux pleins autorisé est de maximum deux. Ceux-ci peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation.

Un niveau habitable supplémentaire dans les combles est autorisé.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### Art. 1.3.2 Nombre maximal de niveaux en sous-sol

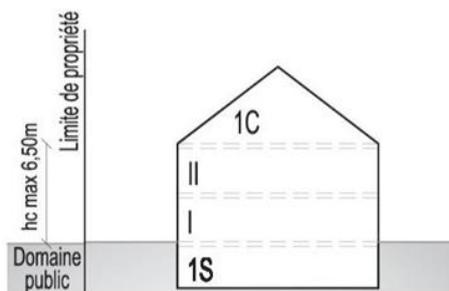
Il peut être ajouté des niveaux en sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles définis à l'article 1.3.1. En cas de terrain à forte déclivité mesurée à partir du niveau de la rue, ces niveaux peuvent être destinés entièrement ou partiellement à l'habitation, à condition d'avoir une illumination naturelle suffisante.

#### Art. 1.4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs définies dans l'article suivant sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.

##### Art. 1.4.1 Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est de maximum sept mètres (7,00 m). La hauteur à la corniche de la façade arrière est inférieure ou égale à celle de la façade avant.



Entre deux constructions accolées ou distantes de moins de deux mètres et cinquante centimètres (2,50) m, les hauteurs des corniches et les hauteurs des faîtes des deux constructions ne doivent pas présenter une différence de plus d'un mètre et vingt centimètres (1,20 m). Une hauteur à la corniche minimale de six mètres et cinquante centimètres (6,50 m) reste cependant possible dans tous les cas de figure.

Dans le cas de terrains à forte déclivité, une dérogation quant à la hauteur à la corniche peut être accordée par le Bourgmestre.

#### Art. 1.5 Nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement maximum est limité à:

- une unité de logement (et un logement intégré) par maison unifamiliale;
- deux unités de logement par maison bi-familiale;
- quatre unités de logement par groupement de maisons en bande;
- quatre unités de logement par maison plurifamiliale.

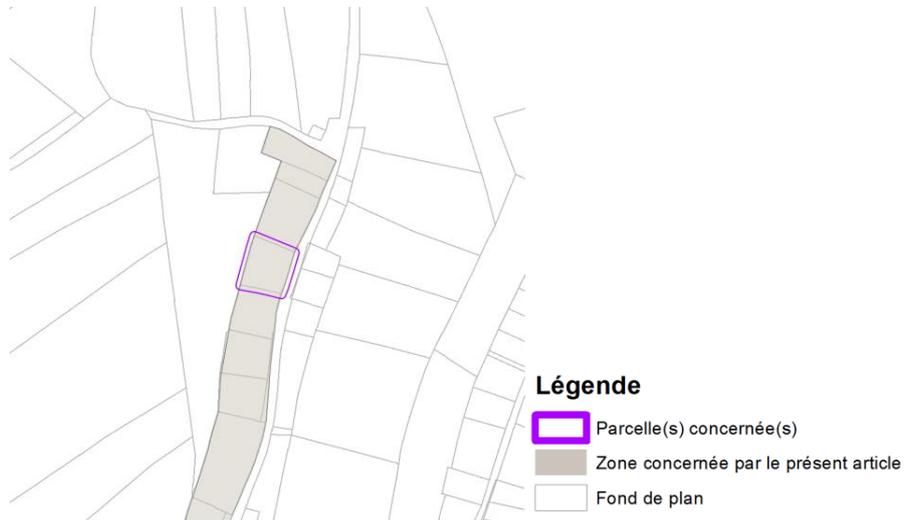
# 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

## « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAP Partie écrite

# 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

## « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



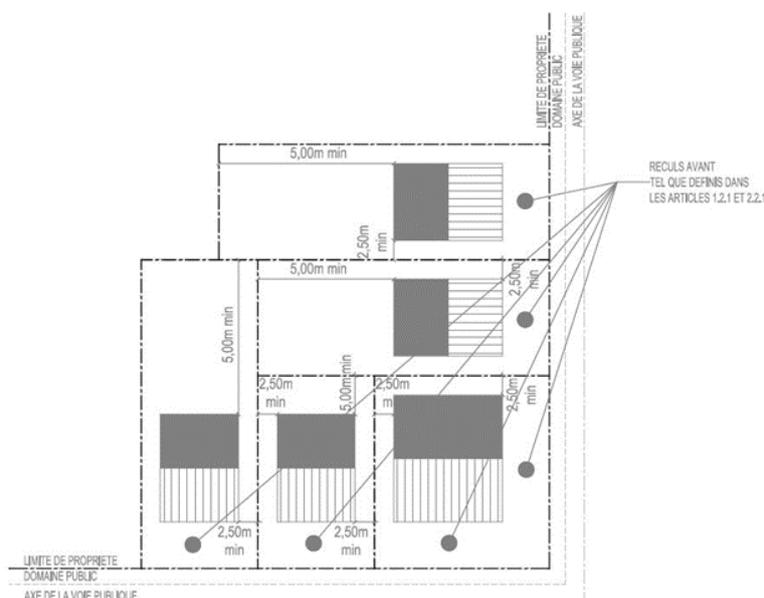
## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

#### Art. 9 Implantation des constructions

##### Art. 9.1 Constructions aux angles de rue

Les constructions érigées aux angles de rue doivent en principe observer un recul avant vis-à-vis de toutes les voies publiques attenantes tel que défini dans les articles 1.2.1 et 2.2.1.



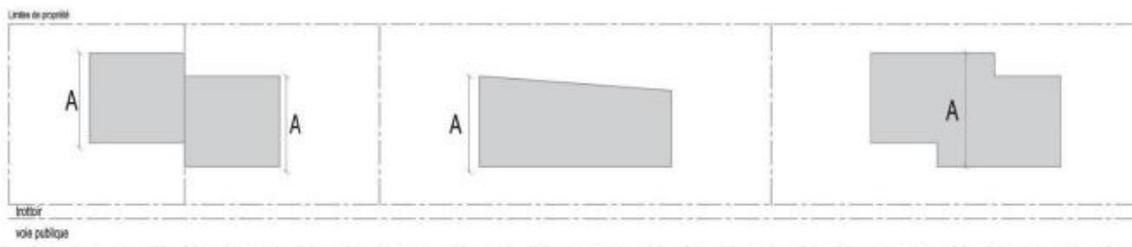
Pour ces constructions, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, ou autre aménagement similaire, pourront être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

##### Art. 9.2 Profondeur de construction

Pour toute construction, la profondeur la plus importante est déterminante. Ceci est notamment le cas lorsque les façades avant et arrière d'une construction ne sont pas parallèles ou lorsque la construction est composée de différents volumes accolés.

# 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

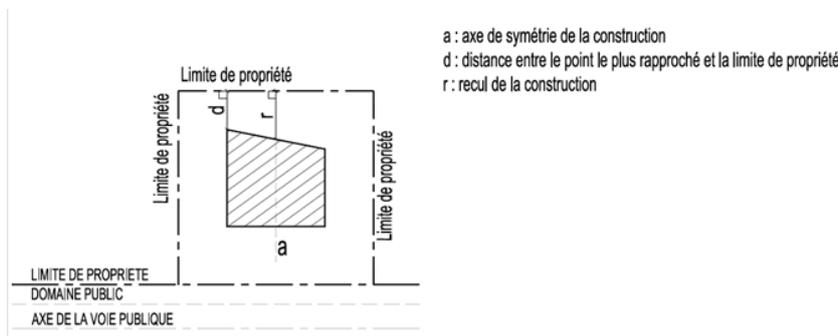
## « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



A: profondeur de construction

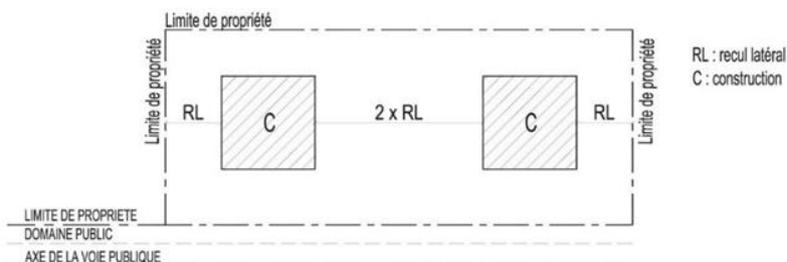
### Art. 9.3 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul arrière est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être inférieur à trois mètres (3,00 m).



### Art. 9.4 Distance à observer entre les constructions

La distance entre deux constructions principales non accolées, sises sur une même parcelle, est de minimum cinq mètres (5,00 m). La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 9.5 Éléments en saillie et loggias

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-corps, avant-toits, corniches, balcons, auvents, enseignes publicitaires, éclairages. Elles ne peuvent dépasser sur le domaine public. Elles sont autorisées sous les conditions suivantes:

- les corniches et les auvents peuvent avoir une saillie de maximum soixante-dix centimètres (70 cm) sur l'alignement de façade;
- les balcons peuvent avoir une saillie de maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m) par rapport à l'alignement de la façade en respectant le recul latéral. La longueur cumulée des balcons ne peut pas dépasser un tiers de la largeur totale de la façade par étage;
- les autres saillies ont une profondeur de maximum cinquante centimètres (50 cm) par rapport à la façade. Elles peuvent, dans le respect du recul latéral, couvrir au maximum un tiers (1/3) de la surface de la façade de référence.

Les loggias peuvent couvrir au maximum un tiers (1/3) de la surface de la façade de référence.

#### Art. 10 Toiture

##### Art. 10.1 Forme de la toiture

Seules les formes de toitures traditionnelles de la région comme les toitures à deux versants, à croupe et à petite croupe sont autorisées.



Dans les localités de Hobscheid et Eischen, les toitures à versants ont une pente de minimum vingt-cinq degrés (25°) et de maximum quarante degrés (40°). Dans les localités de Septfontaines, Roodt, Simmerschmelz et Greisch, elles ont une pente de minimum vingt degrés (20°) et de maximum quarante degré (40°).

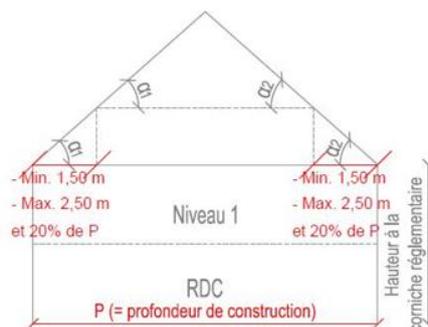
Les toitures plates sont interdites sur l'ensemble du territoire communal, sauf pour les extensions des constructions principales, corps avancés et dépendances.

Par dérogation, les toitures plates sont permises au niveau des constructions principales sur les parties avant, postérieure et/ou latérales (non accolées) et ce sur une bande de 20 % de la profondeur de la construction avec un minimum de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) et un maximum de 2 mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Cette partie de la toiture plate peut être aménagée avec une terrasse. Le niveau supérieur de l'acrotère peut dépasser le niveau de la hauteur à la corniche réglementaire de maximum 40 centimètres (0,40 m). Dans cette hypothèse,

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

les ouvertures dans la toiture visée à l'article 10.2 ne sont pas autorisées à l'exception des châssis de toit de type Velux.



#### Art. 10.2 Ouvertures dans la toiture

Les ouvertures autorisées dans la toiture sont les lucarnes (en saillie sur la pente de la toiture), les châssis de toit de type Velux (compris dans le plan de la toiture), les mansardes et les terrasses dans le gabarit de la toiture.

A l'exception des châssis de toit, l'ensemble des ouvertures de toitures ne peut pas dépasser quarante pourcents (40 %) de la largeur totale de la façade.

#### Art. 11 Superstructures des constructions

Toute superstructure est interdite à l'exception des souches de cheminées et de ventilation, les équipements de conditionnements d'air et d'approvisionnement d'eau.

Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur ne sont pas autorisés dans la marge de recul avant. Ces équipements ne doivent pas causer de nuisances sonores et/ou olfactives pour le voisinage.

Ils peuvent être accolés à la façade et/ou dans le recul latéral ainsi que le recul arrière.

#### Art. 12 Equipements ponctuels et surfaciques

##### Art. 12.1 Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer sur la façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, un seul dispositif d'antennes et récepteurs paraboliques par construction est autorisé.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 12.2 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photo-thermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Les panneaux solaires peuvent être installés sur toutes les façades, à l'exception de la façade donnant sur le domaine public.

#### Art. 13 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

##### Art. 13.1 Généralités

Si des constructions incorporées dans un ensemble de constructions en bande sont transformées ou démolies pour être remplacées par des constructions nouvelles, elles doivent s'orienter aux constructions existantes pour les critères suivants:

- la hauteur à la corniche;
- la pente de la toiture;
- le jeu entre les pleins et les vides;
- la structure de façade;

afin que les constructions transformées ou nouvelles forment un ensemble harmonieux du point de vue architectural avec les bâtiments avoisinants.

##### Art. 13.2 Couleurs et matériaux en façade

Les façades des constructions principales sont à couvrir d'un crépi à l'ancienne.

Les couleurs criardes sont interdites.

L'utilisation du bois, du métal ou de l'aggloméré pour les façades est admise pour les éléments de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaires. Les surfaces visibles de ces matériaux représentent maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de l'ensemble des surfaces des façades.

##### Art. 13.3 Matériaux de toiture

Pour les localités de Eischen, Hobscheid, Roodt et Greisch, les toitures peuvent être recouvertes de zinc prépatiné gris, d'ardoises grises ou d'un matériau qui imite la forme, la texture et la couleur.

Pour les localités de Septfontaines et Simmerschmelz, les toitures peuvent être recouvertes d'ardoises grises ou d'un matériau qui imite la forme, la texture et la couleur.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Art. 14 Dépendances

#### Art. 14.1 Généralités

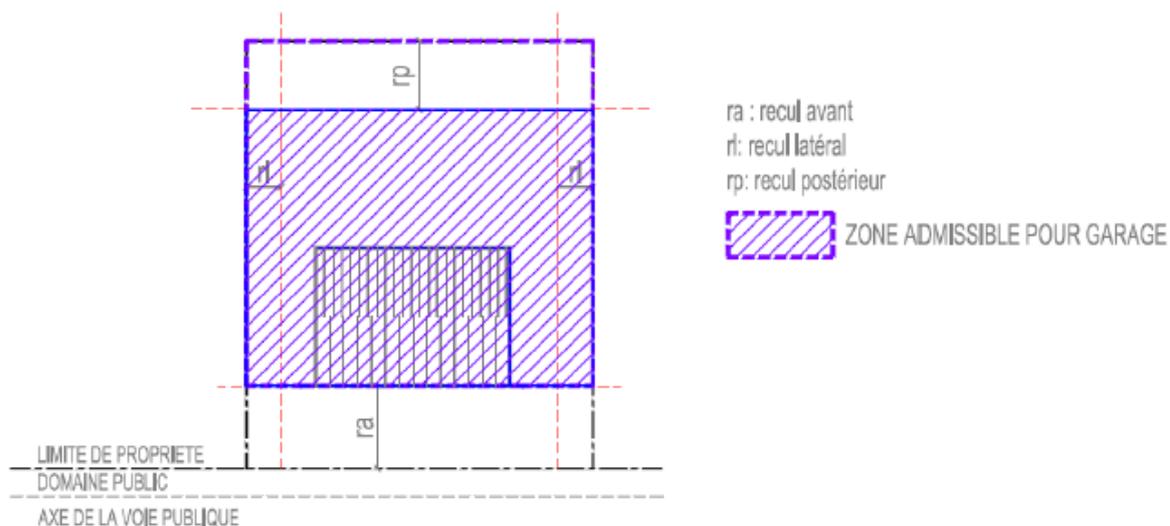
Les toitures des dépendances peuvent être réalisées sous forme de toitures plates, à un ou à deux versants.

#### Art. 14.2 Garages

La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale. Les garages peuvent être groupés ou isolés.

La construction de garages est admise dans les reculs latéraux. Les garages sont interdits dans le recul avant et arrière.

Si le garage est implanté dans les reculs latéraux, la hauteur totale autorisée est de maximum trois mètres (3,00 m), mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. Il est réservé à l'usage exclusif des habitants de la propriété sur laquelle il est implanté.



#### Art. 14.3 Car-ports

La construction de car-ports est admise dans les reculs latéraux. Les car-ports sont interdits dans le recul postérieur. Dans le recul avant, les car-ports sont admis sous condition que la construction soit ouverte sur tous ses côtés et sous condition que la construction soit distante de au moins un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) du bord extérieur de la voie publique.

Les car-ports peuvent être isolés ou groupés. Si le car-port est implanté dans le recul latéral ou avant, la hauteur totale autorisée est de maximum trois mètres (3,00 m), mesurée par rapport au niveau du terrain naturel. Il est réservé à l'usage exclusif des habitants de la propriété sur laquelle il est implanté.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 14.4 Abris de jardin, serres, remises ou constructions similaires

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d'une construction par parcelle.

Les abris, serres, remises ou constructions similaires sont autorisés dans les reculs latéraux et arrière des parcelles. Ils peuvent être implantés de manière isolée ou accolée.

Leur surface d'emprise au sol est de maximum quinze mètres carrés (15 m<sup>2</sup>).

La hauteur à la corniche est de maximum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), mesurée par rapport au terrain naturel avec la faculté d'aménager une toiture d'une hauteur maximum d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m).

#### Art. 14.5 Dépendance agricole

Les reculs à respecter pour les dépendances agricoles, ainsi que les distances à observer entre les constructions sont ceux définis aux chapitres 2 et 3 pour le PAP QE applicable, et en fonction de la zone.

La hauteur à la corniche de ces constructions est de maximum trois mètres (3,00 m).

La surface d'emprise au sol est de maximum cent mètres carrés (100 m<sup>2</sup>).

#### Art. 14.6 Piscine enterrée ou semi-enterrée

La construction d'une piscine enterrée ou semi-enterrée est autorisée en limitant au maximum les déblais et/ou remblais.

Un recul latéral de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) est à respecter et un recul arrière de minimum cinq mètres (5,00 m) est à respecter.

La piscine ne peut pas être implantée devant la façade avant.

#### Art. 15 Prescriptions particulières

##### Art. 15.1 Parcelles en zone inondable

Toute construction ou tout aménagement se trouvant en zone inondable doit faire l'objet d'une autorisation auprès du Ministère de l'Environnement (Administration de la Gestion de l'Eau) au titre de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

##### Art. 15.2 Parcelles au bord d'un cours d'eau

Toute construction sur une parcelle au bord d'un cours d'eau est soumise aux conditions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

##### Art. 15.3 Parcelles en bord de la zone forestière et de la zone Natura 2000

Toute construction sur une parcelle en bord de la zone forestière et de la zone Nature 2000 est soumise aux conditions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 16 Dérogations

Afin de garantir une meilleure qualité urbanistique ou architecturale, pour des raisons d'utilité publique, patrimoniale, technique, de mise en sécurité, le Bourgmestre peut autoriser une dérogation aux prescriptions du présent règlement.

Pour des raisons de sécurité, le Bourgmestre peut imposer des dérogations

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### RÈGLES PARTICULIÈRES POUR LE QUARTIER SPÉCIFIQUE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

##### Art. 17 Règles générales

Les règles du présent chapitre s'ajoutent aux règles définies aux chapitres 2 et 3 du présent règlement. En cas de contradiction, les règles du présent chapitre priment.

Le quartier spécifique « environnement construit » englobe un ensemble de l'architecture rurale dont il convient de rechercher la protection, la rénovation et la réhabilitation tout en respectant l'agencement caractéristique des bâtiments et des aires libres qui y sont situés.

Toute démolition, nouvelle construction, reconstruction, transformation ou rénovation de constructions existantes y sont interdits ou subordonnés à l'agrément d'un plan d'aménagement de détail définissant l'implantation et le volume des constructions, leur aspect, les matériaux à employer ainsi que le cas échéant les nouvelles plantations à effectuer.

Les travaux à réaliser sur les constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux immeubles dans le quartier spécifique « environnement construit » doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti traditionnel existant. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux des constructions sont les éléments caractéristiques tels que:

- le parcellaire;
- l'implantation des constructions;
- le gabarit des constructions;
- le rythme des façades;
- les matériaux et teintes traditionnels de la région.

L'implantation de nouvelles constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant, notamment des constructions en place, qui constituent le tissu existant du quartier spécifique « environnement construit ». Pour des raisons de sécurité, des reculs pourront être imposés.

##### Art. 18 Façade

###### Art. 18.1 Agencement de la façade

La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales doivent s'orienter à celles des bâtiments avoisinants afin qu'elles s'intègrent dans le quartier spécifique « environnement construit ».

Lors d'un changement d'affectation, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

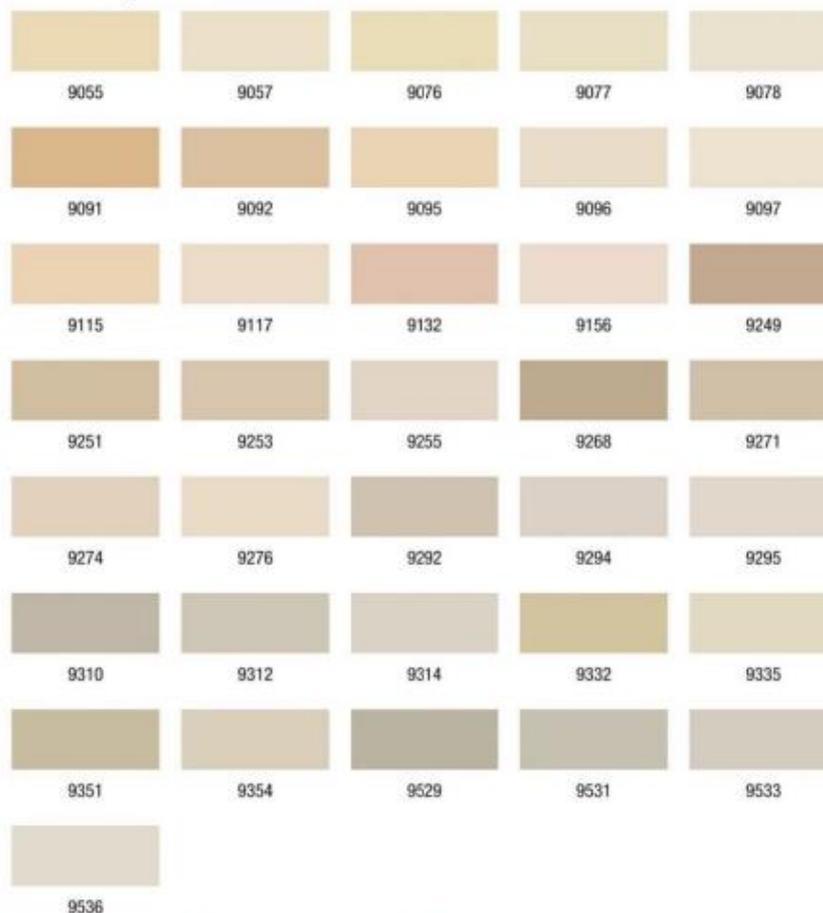
### Art. 18.2 Couleurs et matériaux en façade

Les façades des constructions principales sont à réaliser en enduit minéral. Des revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique, carrelage) et de couleur criarde sont exclus.

Par façade, l'utilisation d'un seul autre matériau présentant une teinte et/ou une structure différente de l'enduit minéral principal n'est admise que pour couvrir au maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface visible.

Pour la localité de Septfontaines, les façades sont à réaliser en enduit minéral dont la teinte est à choisir dans le nuancier ci-après ou dans un autre nuancier similaire.

**Figure 1 : nuancier pour les façades et corniches en référence NCS**



Source : Luxplan SA (basé sur les indications du Service des Sites et Monuments Nationaux), 2019

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Art. 19 Toiture

##### Art. 19.1 Pente, forme et orientation de la toiture et saillie

La toiture principale doit être à au moins deux versants et en principe à tailles égales.

La corniche peut avoir une saillie de maximum soixante-dix centimètres (70 cm) sur l'alignement de façade. Sur le mur pignon, la saillie de toit est de maximum vingt centimètres (20 cm).

Une annexe accolée peut avoir une toiture plate ou à pente unique.

Les toitures plates au niveau des constructions principales tel que définies à l'article 10.1 ne sont pas permises.

##### Art. 19.2 Ouvertures dans la toiture

L'implantation des nouvelles ouvertures dans la toiture doit être en harmonie avec l'ensemble des ouvertures existantes.

Les châssis de toit de type Velux sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

##### Art. 19.3 Matériaux en toiture

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte foncée et doivent être non brillantes.

#### Art. 20 Panneaux solaires

Les panneaux doivent être de tonalité monochrome noire, soit sans cadre, soit avec des cadres de teinte foncée. Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS À PRÉSERVER OU À CONSERVER

##### Art. 21 Alignement d'une construction existante à préserver

Les constructions dont l'alignement est à préserver ne peuvent changer leur alignement lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont en principe interdits. Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant cet alignement, de maximum 20 cm, peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

##### Art. 22 Construction et petit patrimoine à conserver

###### Art. 22.1 Construction à conserver

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que construction à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et de salubrité dûment constatées.

Des modifications ou extensions sont autorisées pour autant qu'elles ne touchent pas le caractère, l'authenticité et l'aspect architectural de l'édifice existant.

L'ajout de constructions annexes à la construction protégée est autorisé, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que:

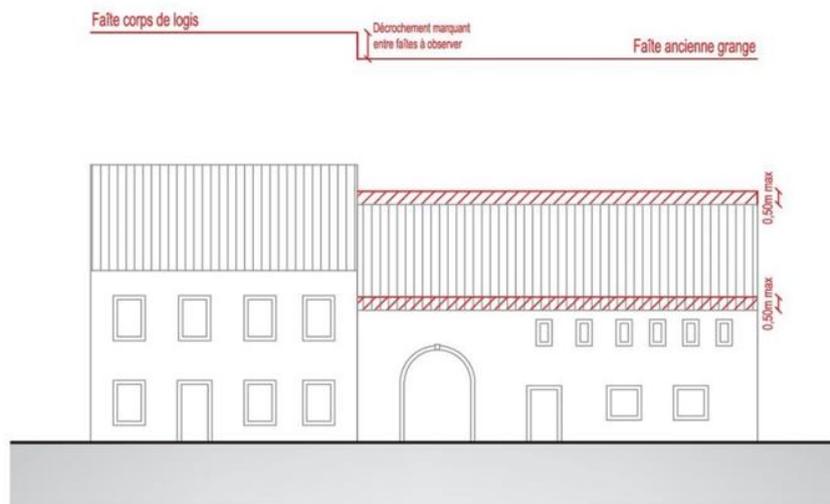
- ces constructions annexes soient accolées à ladite construction;
- elles soient identifiées comme élément ajouté ultérieurement;
- elles soient subordonnées à la construction principale;
- elles soient en harmonie avec la construction à conserver.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements tels que vérandas ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

Dans le cas d'un changement d'affectation d'une ancienne grange frappée d'une construction à conserver, la hauteur à la corniche peut être augmentée de façon exceptionnelle sous les conditions suivantes:

- le décalage en hauteur entre le faîte du corps de logis et le faîte de la grange doit rester présent;
- le rehaussement ne doit pas excéder cinquante centimètres (50 cm) et doit se traduire par un langage architectural contemporain de qualité.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Pour les constructions marquées comme bâtiment à protéger et figurant ci-après, la protection se limite à la façade:

- 2, rue de l'Église à Hobscheid (seulement la maison d'habitation);
- 12, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (maison d'habitation avec sa grange);
- 16, rue de Kreuzerbuch à Hobscheid (seulement la maison d'habitation);
- 2, rue St. Donat à Hobscheid;
- 1, rue Tresch à Hobscheid;
- 3, rue Tresch à Hobscheid;
- 5, rue Tresch à Hobscheid;
- 7, rue Tresch à Hobscheid.

La façade d'une construction existante à préserver doit être respectée et conservée lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation de la construction existante ou de reconstruction des autres parties de la construction en question.

### Art. 22.2 Petit patrimoine à conserver

Le petit patrimoine à conserver, telles que les chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les monuments commémoratifs et autres, est à maintenir sur les lieux. Les travaux de restauration éventuels doivent se faire dans les règles de l'art.

### Art. 23 Gabarit d'une construction existante à préserver

En cas de transformation et reconstruction d'une construction existante marquée comme gabarit à préserver, le gabarit et l'implantation sont à conserver.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Des saillies et des retraits par rapport aux façades principales sont interdits.

En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (50 cm), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Dans le cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est inférieure à deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), les hauteurs à la corniche pourront être augmentées de maximum cinquante centimètres (50 cm) de manière à atteindre cette hauteur libre sous plafond:

- en conservant la pente de toiture de la construction existante;
- sans dépasser les hauteurs à la corniche définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

L'ajout de constructions annexes à la construction dont le gabarit est à préserver est autorisé, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que les constructions annexes soient accolées à ladite construction.

Pour des raisons techniques et/ou de fonctionnalité dûment motivées, une marge maximale de cinquante centimètres (50 cm) par rapport au gabarit existant peut être autorisée.

La demande d'autorisation de construire est à accompagner, en plus, d'un levé de l'intérieur de la construction existante.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP QE

Les définitions en gras du présent chapitre sont issues des règlements suivants:

- 1) Terminologie du degré d'utilisation du sol du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe 1).
- 2) Terminologie 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 (Annexe 2).

Les définitions dont le titre est en gras souligné complètent le présent chapitre pour la compréhension de la présente partie écrite.

#### **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 le terrain à bâtir net.

#### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

#### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

#### **Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

#### **Balcon**

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

#### **Bande de construction**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

#### **Dépendance agricole**

La dépendance agricole ne peut être destinée au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle à l'exception des activités servant à des fins agricoles.

#### **Étage en retrait**

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

#### **Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage 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**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 au faite**

On entend par hauteur au faite la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre les plans extérieurs 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 au faite 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**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

#### **Logement de type collectif**

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

#### **Logement intégré**

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

#### **Loggia**

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

#### **Lot**

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

#### **Maison bi-familiale**

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

#### **Maison en bande**

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

#### **Maison jumelée**

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

#### **Maison plurifamiliale**

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

#### **Maison unifamiliale**

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

#### **Niveau naturel du terrain**

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

#### **Nombre d'étages**

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

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **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.

#### **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.

#### **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:**

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, telle 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

#### **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 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 scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. 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 cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

#### **Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

## 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

#### **Terrain à bâtir 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.

#### **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'État ou à une commune qui font partie du domaine public.

# DISCLAIMER

## Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

### Généralités

Le Ministère des Affaires intérieures met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu. Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère des Affaires intérieures, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère des Affaires intérieures se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

### Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère des Affaires intérieures.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère des Affaires intérieures réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

### Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

### Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

### Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

### Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère des Affaires intérieures, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.