


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



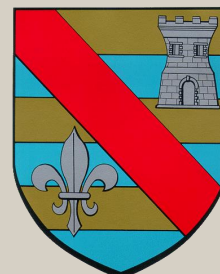
Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
HESPERANGE

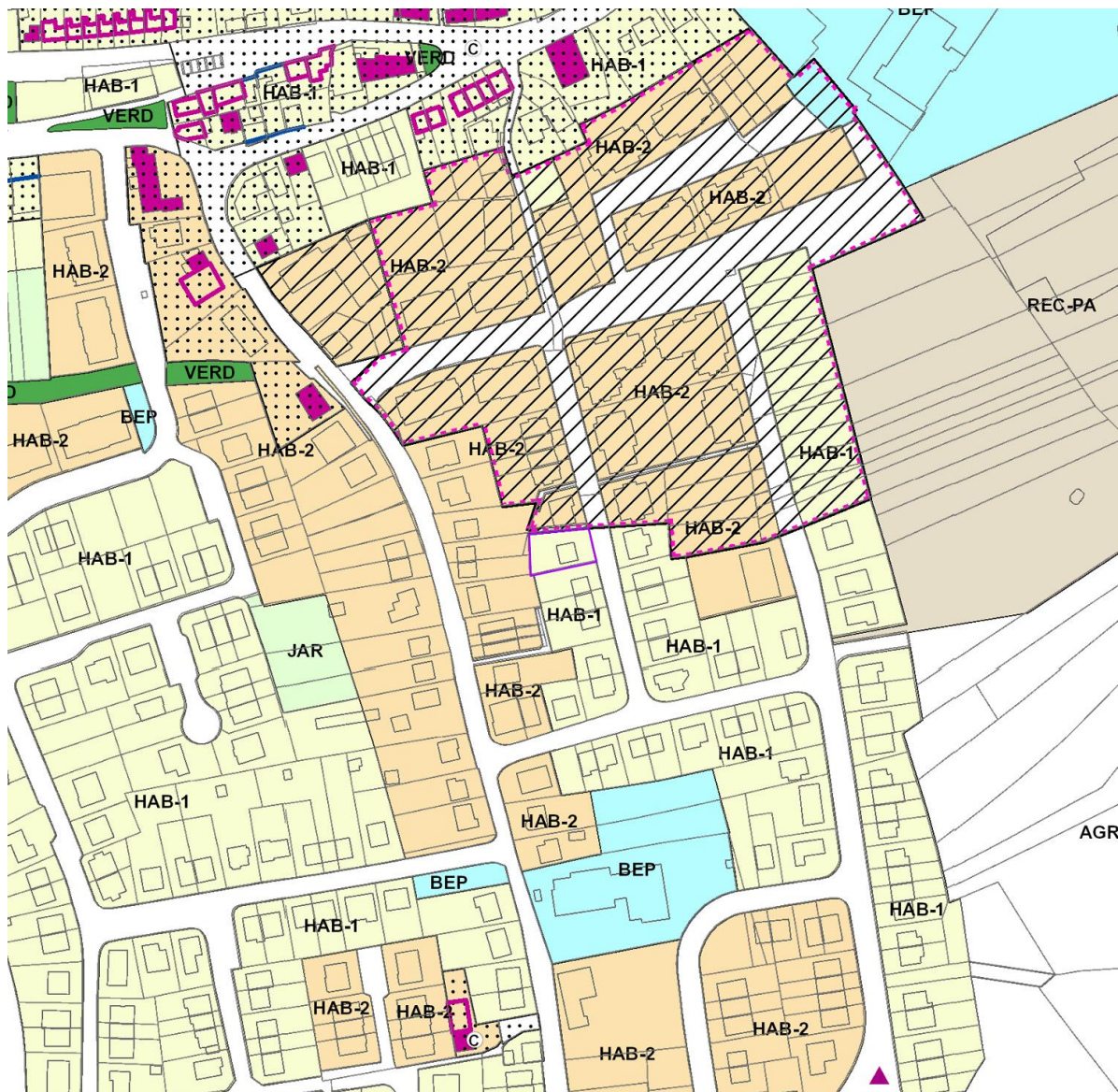


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

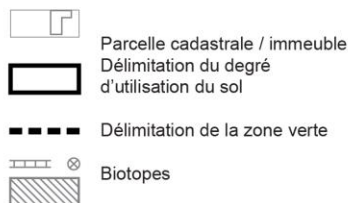
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
	zone d'habitation 1
	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
	zone mixte urbaine centrale
	zone mixte urbaine
	zone mixte villageoise
	zone mixte rurale
	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
	zone d'activités économiques communale type 1
	zone d'activités économiques communale type 2
	zone d'activités économiques régionale
	zone d'activités économiques nationale
	zone d'activités spécifiques nationale
	Zone commerciale
	Zone militaire
	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
	zone de port de marchandises
	zone de port de plaisance
	Zone de gares ferroviaires et routières
	Zone de sport et de loisirs
	Zone spéciale
	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

	Zone agricole
	Zone forestière
	Zone viticole
	Zone horticole
	Zone de parc public
	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

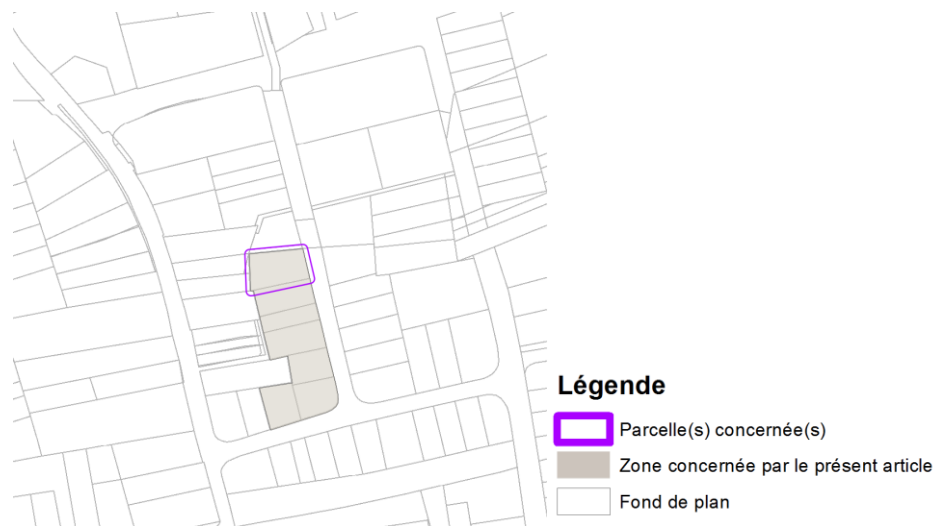
Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	<i>Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)</i>

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

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
--	-------------------------------	--	--

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



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

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis:

- Des activités de commerce;
- Des activités artisanales;
- Des services administratifs ou professionnels;
- Des équipements de service public;
- Des crèches;
- Des établissements d'hébergement;
- Des restaurants;
- Des débits de boissons;
- Des activités culturelles;
- Des activités de culte;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur nombre, et leur situation ou par la circulation et le stationnement induits, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

L'implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

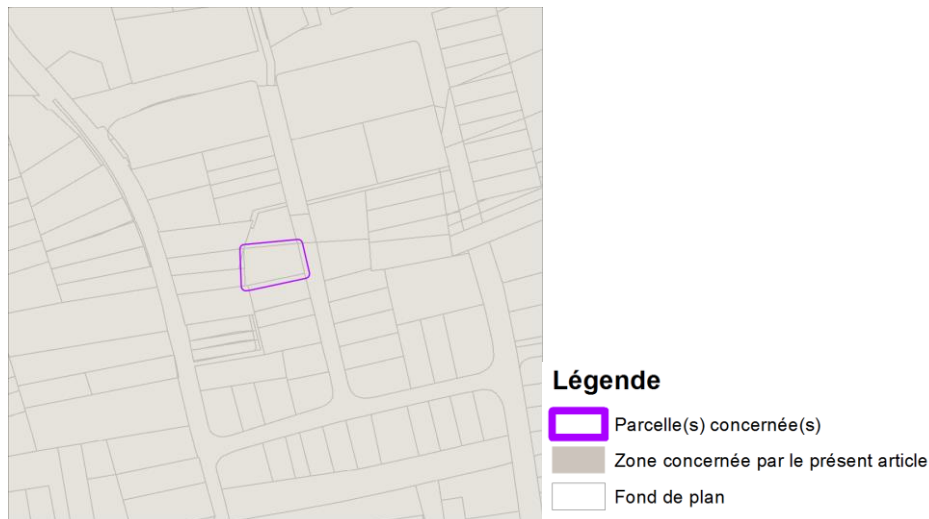
La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements doit être de type maison d'habitation unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de 90

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

% au minimum. Sauf pour le PAP NQ NQ-AL-06 pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de 100 %. Ces logements doivent être de type maison unifamiliale.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 20 Généralités

Dans le cas où une construction accueille plusieurs affectations, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement se fait en fonction de la surface construite brute attribuée à chaque fonction.

Exception faite des « quartiers sans voitures », les emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation, requièrent une adaptation du nombre d'emplacements conformément aux tableaux ci-dessous.

Pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » que la partie graphique reprend en tant que NQ-IZ-04, NQ-IZ-06, NQ-IZ-07 et NQ-IZ-09, la création de garages souterrains n'est pas autorisée.

Art. 21 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

(1) Généralités

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut):

- Pour l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones mixtes urbaines [MIX-u-BJ], [MIXu-M], [MIX-u-S], de la zone spéciale [SPEC-J] et de la zone [GARE]

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement. Un logement intégré ne requiert pas d'emplacement de stationnement supplémentaire.
Maisons plurifamiliales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement ou min. 1 emplacement par unité de logement le long de la route de Thionville.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(b) Pour la zone [GARE]

Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de surface construite brute et max. 1 emplacement par tranche entamée de 85 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de surface construite brute.

(c) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-BJ] et la zone spéciale [SPEC-J]

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(d) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-S]

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m ² de surface construite brute dédiée à l'habitat.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(e) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-M]

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement.
Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

(2) Dérogations

En tout état de cause, les logements sociaux ou les logements ayant une fonction d'accueil spécifique nécessitent au minimum 1 emplacement de stationnement par unité d'habitation.

Les constructions à conserver, telles que reprises dans la partie graphique ne nécessitent pas la création d'emplacements de stationnement supplémentaires par rapport à ceux qui existent dans les cas suivants:

- Rénovation;
- Transformation sans modification de la surface d'emprise au sol;
- Création de nouvelles unités de logement ou autres unités de propriété ou
- Changement d'affectation.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires et les véhicules de service doit être prévu.

Les unités de logement ou autres unités de propriété non encore autorisées, mais aménagées avant la saisine du Conseil Communal du 25 février 2019 dans des constructions pouvant accueillir au maximum 3 unités de logement ou autres unités de propriété, doivent, pour être régularisées, disposer des emplacements de stationnement requis conformément au présent article. Si la réalisation de ces emplacements sur le même bien-fonds s'avère impossible, le paiement d'une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés au règlement taxe, est requis.

Art. 22 Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut):

Maisons tri-familiales et Maisons plurifamiliales	Min. 1,2 emplacements par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement couvert par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m ² de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m ² de surface construite brute.

Ces emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes, dans le domaine privé, où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation, requièrent une adaptation du nombre d'emplacements conformément au tableau ci-dessus.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

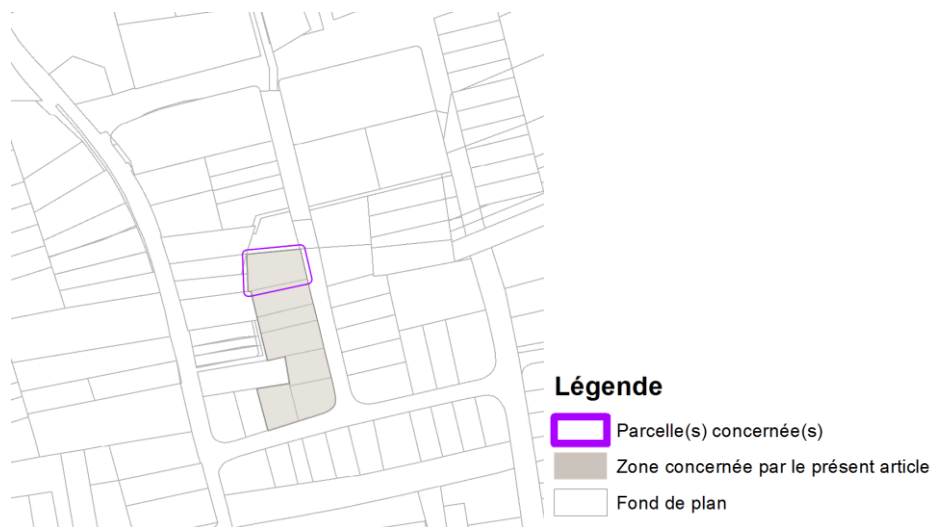
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **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

[024_QE_Fentange.pdf](#)

PAP Partie écrite



6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT »

Secteur: Fentange 01 (FT-01) | HAB-1

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Art. 2	Lots et parcelles	
	Modification des limites de parcelles	
	morcellement	autorisé
	réunification	non autorisée
Art. 3	MODE D'UTILISATION DU SOL	
	Fonctions autorisées	
	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • home based business 	
Art. 4	TYPE DE CONSTRUCTIONS	
	Type de constructions autorisé	
	<ul style="list-style-type: none"> • maison isolée • maison jumelée • maison en bande (max.4) 	
Art. 5	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	
Art.5.(1)	Reculs des constructions	
	Niveau entièrement hors sol	
	recul avant	min. 6,00 m
	recul arrière	min. 10,00 m
	recul latéral	min. 3,50 m ou 0,00 m pour les pignons accolés
	Niveau partiellement/entièrement enterré	
	recul avant	min. 6,00 m
	recul arrière	min. 10,00 m
	recul latéral	min. 3,50 m ou 0,00 m pour les pignons accolés
Art.5.(2).1	Bande de construction	max. 25,00 m
Art.5.(2).4	Profondeur de construction	
	Niveau entièrement hors sol	max. 14,00 m
	Niveau partiellement/entièrement enterré	max. 14,00 m
Art.5.(3)	Nombre de niveaux	
	nombre total	max. 4 niveaux
	Au maximum 1 niveau peut être partiellement/entièrement enterré	
	Au maximum 1 niveau peut être réalisé sous forme de comble ou d'étage en retrait	
Art.5.(4)	Hauteurs des constructions	
	hauteur à la corniche	max. 8,50 m
	hauteur à l'acrotère du niveau en dessous de l'étage en retrait	max. 9,50 m

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

	hauteur à l'acrotère étage en retrait	max. 12,00 m
	hauteur au faîte	max. 12,50 m
Art.5.(5)	Nombre d'unités de logement par construction	max. 2 unités
Art. 9	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES	
Art.9.(1).1	Forme des toitures autorisée	
	<ul style="list-style-type: none"> • toitures à 2 versants • toitures à 4 versants • toitures plates • toitures en croupe 	

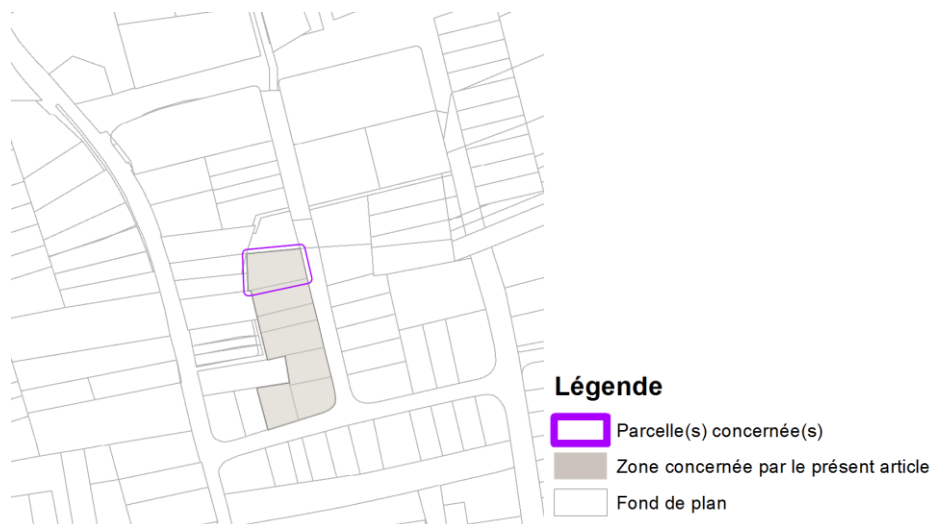
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« 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

PREAMBULE

Le présent plan d'aménagement particulier « quartier existant » est établi en application 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 » (ci-après PAP QE et PAP NQ).

Le présent PAP QE fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées du territoire communal. Pour ce faire, il les subdivise en différents secteurs établis sur base du plan d'aménagement général (ci-après PAG).

Pour chaque secteur, des prescriptions particulières (partie III – Prescriptions applicables aux différents secteurs) spécifient des prescriptions générales applicables à tous les secteurs (partie II – Prescriptions applicables à tous les secteurs). Ces prescriptions sont complémentaires et indissociables.

Pour les secteurs HW11 et HW13 - Localité Howald, une partie graphique complète les prescriptions particulières de la partie III - Prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE et en fait partie intégrante (plan H-PAP QE-05.1).

La délimitation des secteurs susmentionnés figure dans des plans de repérage, dressés séparément pour chaque localité dans les plans:

- H-PAP QE-01 | Localité Alzingen
- H-PAP QE-02 | Localité Fentange
- H-PAP QE-03 | Lieu-dit Gantenbeensmillen
- H-PAP QE-04 | Localité Hesperange
- H-PAP QE-05 | Localité Howald
- H-PAP QE-06 | Localité Itzig
- H-PAP QE-07 | Lieu-dit Sandweiler-Gare.

Un extrait représentant uniquement le secteur concerné est inséré individuellement pour ce secteur dans les prescriptions particulières de la partie III - Prescriptions applicables aux différents secteurs du présent document.

Tous les plans joints au présent document en font partie intégrante.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DROITS ACQUIS: CONSTRUCTIONS EXISTANTES AUTORISÉES DANS UN CADRE LEGAL ANTERIEUR

Art. 1 Protection de l'existant

Seules les constructions existantes autorisées dans un cadre légal antérieur jouissent d'une protection de l'existant. En cas de sinistre, leurs vestiges peuvent être démolis et elles peuvent être reconstruites à l'identique au niveau du volume, des dimensions extérieures et du nombre d'unités de logement et peuvent de ce fait déroger aux prescriptions du titre V Degré d'utilisation du sol et de l'article 39 Formes des toitures du présent PAP QE.

Les entreprises et exploitations existantes dans une zone ne permettant pas ou plus leur implantation, jouissent d'une protection de l'existant.

Art. 2 Transformation, rénovation et assainissement

En dehors des transformations pour assainissement énergétique, toute transformation d'une construction existante avec modification du volume et/ou de l'emprise au sol ne peut être autorisée que si elle est conforme aux prescriptions du présent PAP QE.

Toute rénovation ou assainissement de façade doit être en conformité par rapport aux prescriptions du titre VII, sous-titre IV Couleur et emploi des matériaux du présent PAP QE.

Toute construction existante autorisée dans un cadre légal antérieur peut être dotée d'un accès pour personnes à mobilité réduite en saillie par rapport à une façade à condition:

- D'être réalisé sous forme de passerelle ou rampe d'aspect filigrane;
- De ne pas empiéter ni sur le domaine public, ni sur le recul avant minimal;
- D'être réalisé à l'intérieur de la bande de construction;
- De respecter un recul d'au moins 2,00 m sur toutes les limites de parcelle.

Art. 3 Changement du mode d'utilisation du sol

En cas de changement du mode d'utilisation d'une construction existante, celle-ci doit être mise en conformité par rapport aux prescriptions du présent PAP QE.

Art. 4 Augmentation du nombre de logements

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière d'habilité des constructions, toute augmentation du nombre d'unités de logement dans une construction existante nécessite la mise en conformité de la construction avec les prescriptions du présent PAP QE.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS

Art. 5 Constructions situées dans un secteur protégé d'intérêt communal

Pour les constructions situées dans une zone superposée « Secteur et éléments protégés d'intérêt communal » (SEPIC) telle que reprise dans la partie graphique du PAG et pour les constructions que la partie graphique du PAG reprend en tant que « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « alignement d'une construction existante à préserver » ou « gabarit de construction existante à préserver » ainsi que pour les constructions protégées au niveau national, les dispositions concernant les articles Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de la partie écrite du PAG priment sur les prescriptions du présent PAP QE.

Des volumes secondaires, accolés ou non à un gabarit d'une construction existante à préserver, tel que repris dans la partie graphique du PAG, peuvent être autorisés, à condition de respecter toutes les prescriptions du présent PAP QE.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LOTS ET PARCELLES

Art. 6 Modification des limites de parcelles

Sans préjudice des dispositions de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les parcelles pouvant être réunies ou morcelées selon les prescriptions de la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE doivent rester constructibles au sens de toutes les dispositions réglementaires et légales en vigueur. Dans tous les cas, les parcelles ainsi créées doivent accuser une profondeur permettant le respect du recul arrière prescrit dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE sans avoir recours aux dérogations pour les parcelles peu profondes de l'article 11 alinéas 3 et 4 Reculs des constructions du présent PAP QE.

Des dérogations peuvent être accordées, si une parcelle existante n'étant pas constructible le devient au moyen d'une rectification des limites.

Des dérogations peuvent être accordées pour les constructions situées dans une zone superposée « Secteur et éléments protégés d'intérêt communal » (SEPIC) telle que reprise dans la partie graphique du PAG et pour les constructions que la partie graphique du PAG reprend en tant que « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « alignement d'une construction existante à préserver » ou « gabarit de construction existante à préserver » ainsi que pour les constructions protégées au niveau national.

Art. 7 Nombre de constructions principales par parcelle

Sauf dans les secteurs BEP, ECO, REC, MIX-r, HW-09, HW-11, HW-13 et SPEC-RF, plusieurs constructions principales sur une même parcelle sont interdites.

Dans les secteurs BEP, ECO, REC, MIX-r et SPEC-RF, la distance entre les constructions principales sises sur la même parcelle est prescrite dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE pour le secteur concerné.

Les maisons unifamiliales, bi-familiales et tri-familiales ne peuvent être réunies à aucun niveau.

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

MODE D'UTILISATION DU SOL

Art. 8 Fonctions admissibles

Les fonctions admissibles sont prescrites dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

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

DEGRE D'UTILISATION DU SOL - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES - CORPS DE BÂTIMENT

Art. 9 Types de constructions

Les types de constructions sont prescrits dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Art. 10 Bande de construction

La bande de construction est prescrite dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Sans préjudice de l'article 60 Servitude – Transposition des volumes et surfaces du présent PAP QE, pour les constructions érigées aux angles de rues, la bande de construction est mesurée à partir de l'alignement de voirie respectif à chaque voie.

Art. 11 Reculs des constructions

Sauf exceptions reprises aux articles 12 Alignement de façade et 13 Alignement de façade obligatoire du présent PAP QE, les reculs sont prescrits dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Si la limite séparative entre deux parcelles est oblique par rapport à la construction, au point le plus rapproché, la distance de cette construction par rapport à cette limite séparative, y compris les saillies, ne peut être inférieure aux reculs prescrits dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE, minoré d'un mètre.

Dans le cas où une parcelle accuse une profondeur moyenne inférieure à 21,00 m, le recul arrière minimal de tous les niveaux peut être réduit, sans toutefois pouvoir être inférieur à 2,00 m en tous points. Ceci à condition que la profondeur de construction ne dépasse pas 8,00 m.

Dans le cas où une parcelle accuse une profondeur moyenne comprise entre 21,00 m et 26,00 m, le recul arrière minimal des niveaux entièrement hors sol de la construction peut être réduit, sans toutefois pouvoir être inférieur à 5,00 m. Ceci à condition que la profondeur de construction ne dépasse pas 10,00 m.

Dans ce cas, le niveau entièrement enterré des maisons plurifamiliales accueillant plus de 3 unités de logement ou unités de propriété, peut accuser un recul arrière de minimum 3,00 m.

Sans préjudice de l'article 60 Servitude – Transposition des volumes et surfaces du présent PAP QE, les constructions implantées aux angles de rue doivent respecter les reculs avant minimaux sur tous les côtés du domaine public et les reculs latéraux minimaux par rapport aux limites de parcelle mitoyennes latérales, sans que cela ne donne droit à un dépassement de la profondeur de construction maximale autorisée. Les parties de construction se situant en dehors du prolongement théorique de la bande de construction de la parcelle voisine, doivent respecter par rapport à cette même limite un recul de minimum 6,00 m.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsqu'une parcelle longe le domaine public sur le côté avant et sur le côté arrière, la construction y implantée doit respecter les reculs avant minimaux sur ces deux côtés, sans que cela ne donne droit à un dépassement de la profondeur de construction maximale autorisée et les reculs latéraux minimaux par rapport aux parcelles mitoyennes.

Si une construction est implantée sur la limite séparative entre deux parcelles, toute nouvelle construction doit s'y accoler.

En cas d'assainissement pour améliorer la performance énergétique d'une construction existante, moyennant une façade isolante, les reculs minimaux peuvent être minorés de max. 0,25 m à condition que la couche isolante n'empiète pas sur le domaine public.

Art. 12 Alignement de façade

Sauf prescription d'un alignement de façade obligatoire, tel que repris dans la partie graphique du PAG et sans préjudice de l'article 13 Alignement de façade obligatoire du présent PAP QE, les constructions doivent être implantées parallèlement au domaine public.

Art. 13 Alignement de façade obligatoire

Toute nouvelle construction s'accolant à une ou plusieurs constructions principales existantes doit obligatoirement reprendre l'alignement de façade d'une de ces constructions et ce sur tous les niveaux entièrement hors sol ou partiellement enterrés, excepté les étages en retrait.

Pour respecter l'alignement de façade obligatoire, il peut être dérogé au recul avant minimal tel que fixé à l'article 11 Reculs des constructions du présent PAP QE à condition que toutes les dispositions en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien soient remplies et qu'il n'en découle pas de gêne anormale pour les voisins.

En cas d'assainissement pour améliorer la performance énergétique moyennant une façade isolante, l'alignement de façade obligatoire existant peut être dépassé de max. 0,25 m à condition que la couche isolante n'empiète pas sur le domaine public.

Une dérogation à l'obligation de reprendre l'alignement de façade obligatoire est possible pour des raisons d'ordre urbanistique ou topographique ou relevant d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

Art. 14 Profondeur de construction

Sans préjudice de l'article 60 Servitude – Transposition des volumes et surfaces du présent PAP QE, les profondeurs de construction sont prescrites dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Art. 15 Largeur de construction

Pour les secteurs suivants, la largeur de construction est prescrite dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE:

- HAB-2 Résidence (AL-07);

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- HAB-2 avec 6 unités de logements (FT-04);
- HAB-2 Résidence (FT-05);
- HAB-2 Résidence (HS-12);
- HAB-2 Résidence (HW-07);
- MIX-u (HW-10) et
- ECO-c1 Bruyère (HW-13).

Art. 16 Emprise au sol

Pour les secteurs suivants, l'emprise au sol des constructions principales est prescrite dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE:

- MIX-r;
- REC-CA – camping (AL-11) et
- REC-EQ – équestre (HS-16).

Art. 17 Densité de construction

Pour les secteurs suivants, la densité de construction est prescrite dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE:

- ECO-c1 et
- ECO c2.

Art. 18 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est prescrit dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de zones inondables, dans le cas où le terrain à bâtir net est en pente descendante par rapport à la voie desservante et que la dénivellation est supérieure à 2,00 m, la réalisation d'un rez-de-jardin est obligatoire.

Art. 19 Hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont prescrites dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Art. 20 Nombre d'unités de logement

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de l'habilité des constructions, le nombre d'unités de

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

logement par construction est prescrit dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Dans le secteur HW-11 le nombre d'unités de logement est prescrit par lot.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DEGRE D'UTILISATION DU SOL - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES - CONSTRUCTIONS SUBORDONNÉES ACCOLÉES

Art. 21 Constructions subordonnées accolées

Une construction subordonnée accolée est admissible uniquement sur les parcelles accueillant des maisons unifamiliales et uniquement à l'arrière de la construction principale.

La construction subordonnée accolée doit respecter:

- La bande de construction prescrite à l'article 10 Bande de construction du présent PAP QE et
- Les reculs correspondants aux reculs des constructions prescrits à l'article 11 Reculs des constructions du présent PAP QE.

La construction subordonnée accolée doit accuser:

- Au maximum 1 niveau ;
- Une hauteur hors tout de maximum 5,50 m et
- Une surface vitrée de minimum 65 % sur la somme de toutes les façades et toitures.

Les hauteurs des constructions subordonnées accolées sont mesurées à partir du terrain remodelé au pied et dans l'axe médian de leur façade arrière.

La construction subordonnée accolée peut majorer la profondeur de construction prescrite à l'article 14 Profondeur de construction du présent PAP QE de maximum 3,00 m.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DEGRE D'UTILISATION DU SOL - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES - SAILLIES EN FAÇADE

Art. 22 Avant-corps clos

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies, les avant-corps clos peuvent être en saillie de maximum 0,60 m par rapport aux façades et aux parties des murs extérieurs.

Ils ne peuvent pas être en saillie par rapport aux constructions subordonnées accolées.

Les avant-corps clos peuvent être disposés en coin et être réunis aux angles des constructions ainsi qu'à la limite de parcelle mitoyenne latérale. Lorsque les avant-corps clos ne sont pas regroupés en limite de parcelle mitoyenne latérale, ils doivent accuser, par rapport à cette limite mitoyenne latérale, une distance égale ou supérieure à la valeur de leur saillie.

Les avant-corps clos ne peuvent pas empiéter sur les reculs latéraux minimaux.

Les avant-corps clos ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Art. 23 Avant-corps non clos

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies, les avant-corps non clos peuvent accuser une saillie de maximum 1,50 m par rapport aux façades. Ils ne peuvent pas être en saillie par rapport aux avant-corps clos ou aux constructions subordonnées accolées. Ils sont interdits dans l'étage en retrait, respectivement les combles.

Les avant-corps non clos ne peuvent empiéter que sur les reculs avant et arrière minimaux et ce de maximum 1,50 m.

Les avant-corps non clos doivent accuser une distance de minimum 2,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne.

Lorsqu'ils se situent sur la façade avant, ils ne sont admissibles que si la différence de niveau entre l'axe de la voie desservante et le niveau fini de leur sol (OKF) est d'au moins 2,00 m.

Les avant-corps non clos ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Art. 24 Débords de toiture

Sans préjudice du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies et toitures, les débords de toiture peuvent être en saillie de maximum 0,60 m par rapport aux façades. Les débords de toiture peuvent empiéter sur tous les reculs.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 25 Eléments architecturaux

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies, les éléments architecturaux peuvent être en saillie de maximum 0,30 m par rapport aux façades.

Par façade, la surface cumulée des éléments architecturaux ne peut être supérieure à 15 % de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Les éléments architecturaux peuvent empiéter de maximum 0,30 m sur tous les reculs minimaux.

Les éléments architecturaux ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Art. 26 Eléments pare-vue

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies, les éléments pare-vue peuvent être en saillie par rapport à la construction principale ou à la construction subordonnée accolée, le cas échéant.

Ils ne peuvent empiéter que sur les reculs avant et arrière minimaux et ce de maximum 1,50 m.

Pour les maisons unifamiliales, bi-familiales et tri-familiales, ils sont uniquement autorisés en cas de maisons jumelés ou en bande, et ce à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

Pour les bâtiments accueillant plus de 3 unités de logement ou autres unités de propriété, ils sont autorisés entre deux unités de logement ou autres unités de propriété. Dans le cas de constructions jumelées ou en bande les éléments pare-vue sont également autorisés à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

Les éléments pare-vue au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin peuvent accuser une saillie maximale de 3,00 m et une hauteur maximale de 2,00 m.

Dans les niveaux supérieurs ils sont admissibles uniquement sur les balcons. Ils peuvent accuser une saillie égale à la saillie du balcon et une hauteur maximale de 2,00 m.

Art. 27 Installations techniques

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies, les installations techniques peuvent être en saillie de maximum 0,60 m par rapport aux façades.

A l'exception des gouttières et descentes d'eau pluviale qui sont admissibles sur toutes les façades ainsi que les conduits de cheminées, qui sont admissibles sur les façades latérales et postérieures, les installations techniques sont uniquement admissibles sur les façades postérieures.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les installations techniques peuvent empiéter sur tous les reculs minimaux.

Les gouttières et descentes d'eau pluviale peuvent empiéter de maximum 0,15 m sur le domaine public à condition que la sécurité sur la voie publique soit garantie.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 28 Auvents

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies, les auvents peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades.

Ils ne sont admis qu'au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin.

Les auvents peuvent empiéter sur tous les reculs minimaux.

Les auvents ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Art. 29 Cours anglaises

Sans préjudice des prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange en matière de saillies, les cours anglaises peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades.

Par façade, la largeur cumulée des cours anglaises ne peut être supérieure à la moitié de la largeur de la façade à laquelle elles se rapportent.

Les cours anglaises peuvent empiéter sur tous les reculs minimaux.

Les cours anglaises ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

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

DEGRE D'UTILISATION DU SOL - DEPENDANCES

Art. 30 Généralités

Dans les secteurs BEP, ECO, REC, MIX-r, JAR, SPEC-RF « Réseau ferroviaire » (HW-16) et Howald Gare (HW-14), les prescriptions concernant les dépendances sont fixées dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Dans les autres secteurs, les dépendances doivent respecter les prescriptions suivantes.

Art. 31 Types de dépendances

Les dépendances sont admissibles uniquement sur les parcelles accueillant des maisons unifamiliales, des maisons bi-familiales ou des maisons tri-familiales.

Sur les parcelles accueillant des maisons unifamiliales ou des maisons bi-familiales peuvent être construites:

- Au maximum 1 garage et/ou car-port;
- Au maximum 1 abri de jardin;
- Au maximum 1 serre et
- Au maximum 1 construction légère.

Sur les parcelles accueillant des maisons tri-familiales peuvent être construites:

- Au maximum 1 garage et/ou car-port;
- Au maximum 1 abri de jardin - cet abri doit être commun si le jardin est divisé en plusieurs unités de propriété – et
- Au maximum 1 construction légère par unité de propriété située au rez-de-chaussée, respectivement au rez-de-jardin.

Les gloriottes, les pavillons et les kiosques ne sont pas admissibles sur les parcelles accueillant des maisons tri-familiales.

Art. 32 Bande de construction

Les garages et/ou car-ports doivent être implantés à l'intérieur de la bande de construction, telle que définie à l'article 10 Bande de construction du présent PAP QE.

Art. 33 Reculs

Les reculs sont fixés comme suit:

	<u>Garage et/ou car-port</u>	<u>Abri de jardin/serre ≤ 6 m²</u>	<u>Abri de jardin/serre > 6 m² et ≤ 12 m²</u>	<u>Construction légère</u>
Recul avant	min. 6,00 m	Sans objet	Sans objet	Sans objet

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

Recul latéral	recul latéral imposé pour les constructions principales dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE pour le secteur concerné	min. 1,00 m	min. 2,00 m	min. 1,00 m
Recul arrière	min. 10,00 m	min. 1,00 m	min. 2,00 m	min. 1,00 m

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, seul dans le cas de bâtiments isolés, le garage et/ou car-port peut être réalisé dans un des reculs latéraux.

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, les garages et/ou car-ports de deux bâtiments isolés peuvent être jumelés et regroupés à la limite de parcelle mitoyenne latérale à condition que les demandes d'autorisation de construire soient introduites et octroyées comme un ensemble.

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, si un garage et/ou car-port est implanté sur la limite séparative entre deux parcelles, tout nouveau garage et/ou car-port peut s'y accoler à condition de respecter le recul arrière prescrit.

Dans le cas où une parcelle accuse une profondeur moyenne inférieure à 26,00 m, le recul arrière minimal du garage et/ou car-port peut être réduit, sans toutefois pouvoir être inférieur à 2,00 m. Dans ce cas, la façade arrière du garage et/ou car-port ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction à laquelle il se rapporte.

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, l'abri de jardin et la serre doivent se situer à l'arrière de la construction principale et accuser une distance de minimum 3,00 m par rapport à cette même construction ainsi qu'à tout autre type de dépendance réalisée sur la parcelle en question.

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, les abris de jardins peuvent être jumelés et regroupés à la limite de parcelle mitoyenne latérale à condition que les demandes d'autorisation de construire soient introduites et octroyées comme un ensemble.

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, si un abri de jardin est implanté sur la limite séparative entre deux parcelles, tout nouvel abri de jardin peut s'y accoler à condition de respecter le recul arrière prescrit.

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, les constructions légères doivent se situer à l'arrière de la construction principale.

Art. 34 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Les dépendances peuvent accuser un seul niveau.

Art. 35 Hauteurs

Les hauteurs des dépendances sont mesurées à partir du terrain remodelé. Les hauteurs à la corniche et au faîte, respectivement à l'acrotère sont alors mesurées au pied de la construction dans l'axe médian de la façade la plus haute.

Les hauteurs maximales sont fixées comme suit:

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	Dépendances sans construction légère	Construction légère
Hauteur à la corniche	2,60 m	Sans objet
Hauteur au faite	3,00 m	Sans objet
Hauteur à l'acrotère	3,00 m	Sans objet
Hauteur hors tout	Sans objet	3,00 m

Art. 36 Emprise au sol

Sans préjudice des alinéas suivants, les emprises au sol maximales, respectivement les surfaces en plan maximales sont fixées comme suit:

Garage et/ou car-port	30,00 m ²
Abri de jardin / serre	12,00 m ²
Construction légère (pavillon et kiosque)	25,00 m ²
Construction légère jouxtant la construction principale afin d'ombrager la terrasse	Superficie de la terrasse qu'elle surplombe

L'emprise au sol maximale cumulée de l'abri de jardin et de la serre ne peut dépasser 20 m².

L'emprise au sol maximale, respectivement la surface en plan maximale cumulées de la construction légère, de l'abri de jardin, de la serre et de la piscine, ses bords inclus, ne peut pas être supérieure à 15 % de la surface de la parcelle.

Art. 37 Saillies en façade

Sont autorisés uniquement les débords de toiture et les installations techniques. Ils peuvent être en saillie de maximum 0,60 m par rapport aux façades.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VOITURES

On distingue les emplacements de stationnement requis et les emplacements de stationnement additionnels. Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG. Au-delà de ce nombre, les emplacements de stationnement sont définis comme emplacements de stationnement additionnels.

Art. 38 Emplacements de stationnement requis

Sans préjudice de l'article 31 Types de dépendances du présent PAP QE, les emplacements de stationnement requis par unité de logement ou autre unité de propriété doivent être réalisés sous forme d'emplacements de stationnement couverts. Seuls les emplacements de stationnement requis attribués aux commerces et aux services peuvent être aménagés à l'air libre. Dans ce cas, ils doivent être aménagés à l'avant de la construction principale.

Deux emplacements de stationnement couverts attribués au même logement ou à la même unité de propriété peuvent être disposés l'un derrière l'autre et peuvent alors être comptabilisés comme emplacements de stationnement requis.

Aucun emplacement de stationnement requis ne peut être aménagé sur l'accès carrossable menant à un ou plusieurs emplacements de stationnement couverts.

Sauf dans le cas d'une nouvelle construction, les emplacements de stationnement couverts ou non couverts existants et accordés ou compensés dans un cadre légal antérieur pour les maisons comportant jusqu'à 3 unités de logement jouissent d'une protection de l'existant et peuvent alors être comptabilisés comme emplacements de stationnement requis.

Pour chaque unité de logement ou autre unité de propriété, les emplacements de stationnements requis ne peuvent être vendus ou cédés séparément de l'unité à laquelle ils sont attribués.

Art. 39 Emplacements de stationnement additionnels

Pour les maisons unifamiliales, les maisons bi-familiales et les maisons tri-familiales, uniquement un seul emplacement de stationnement additionnel peut être aménagé à l'air libre. Cet emplacement doit se situer à l'intérieur de la bande de construction, à l'avant de la construction principale, respectivement du garage et/ou car-port.

Seul dans le cas d'une maison isolée, un des deux reculs latéraux peut servir à la réalisation d'un emplacement de stationnement additionnel.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES - TOITURES - TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Art. 40 Forme des toitures

La forme de toiture est prescrite dans la partie III – prescriptions applicables aux différents secteurs du présent PAP QE.

Les pentes des toitures à deux versants ne peuvent pas excéder 45°.

Les parties des niveaux partiellement enterrés dépassant les façades de la construction principale doivent être munies de toitures plates.

A l'exception des maisons situées aux angles de rue, les pignons sur rue sont interdits.

Art. 41 Etage en retrait

La surface hors oeuvre de l'étage en retrait ne peut être supérieure à 80 % de la surface hors oeuvre du niveau situé en dessous.

L'étage en retrait doit respecter un retrait de minimum 1,00 m par rapport à la façade avant.

Art. 42 Tabatières

Dans les combles aménageables, la surface en plan cumulée des tabatières ne peut être supérieure à 15 % de la surface au sol de ces combles.

Dans les combles non aménageables, la surface en plan des tabatières ne peut être supérieure à 1,00 m² et leur surface cumulée ne peut être supérieure à 2 % de la surface au sol de ces combles.

Art. 43 Lucarnes

Les lucarnes peuvent être intégrées à tous les versants et pans de toiture.

Les lucarnes ne peuvent accuser une hauteur hors tout supérieure à 3,50 m et ne peuvent pas être munies de toitures plates. Elles doivent rester au minimum 0,50 m en dessous du faîte.

Par façade, la largeur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure au 2/3 de la largeur de la façade qu'elles surmontent. Les lucarnes doivent accuser un retrait d'au moins 0,50 m par rapport au plan de la façade qu'elles surmontent et doivent accuser une distance d'au moins 1,00 m par rapport aux angles de la façade en question ou à la limite de parcelle mitoyenne latérale, le cas échéant.

Les lucarnes ne peuvent pas empiéter sur les arêtes des toitures auxquelles elles sont intégrées.

Sans préjudice des exigences en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien ainsi que de vues directes, les lucarnes peuvent être jumelées et regroupées à la limite de parcelle mitoyenne latérale à condition que les demandes d'autorisation de construire soient introduites et octroyées comme un ensemble.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque des tabatières et des lucarnes sont aménagées en toiture, leur largeur cumulée ne peut être supérieure au 2/3 de la largeur de la façade qu'elles surmontent.

Art. 44 Verrières et coupoles d'éclairage

Des éléments tels que verrières et coupoles d'éclairage peuvent être intégrées aux toitures plates des constructions principales. Elles doivent accuser une distance de minimum 1,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

Art. 45 Installations techniques

Hormis les panneaux solaires, les installations techniques doivent être regroupées en toiture, respecter une hauteur hors tout de maximum 2,00 m et observer une distance d'au moins 2,00 m par rapport à l'aplomb de la façade.

Lorsqu'elles sont intégrées à une toiture en pente, les installations techniques ne peuvent pas dépasser le faîte de plus de 1,00 m.

Sans préjudice de la réglementation en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien, les cabanons techniques et les installations techniques peuvent être regroupées en toiture à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et les toitures.

Les pompes à chaleur et les installations de conditionnement d'air ne peuvent pas être installées sur les toitures des constructions subordonnées accolées.

Les toitures des niveaux partiellement enterrés des maisons tri-familiales et des maisons plurifamiliales peuvent uniquement accueillir des gouttières et des descentes d'eau pluviale.

Art. 46 Terrasses en toiture

Les toitures des étages en retrait et des constructions subordonnées accolées ne peuvent être utilisées comme terrasse.

Art. 47 Terrasses découpées dans la toiture

Par façade, la largeur cumulée des terrasses découpées dans la toiture ne peut être supérieure au 2/3 de la largeur de la façade qu'elles surmontent. Les terrasses doivent accuser une distance d'au moins 0,50 m par rapport à l'aplomb de la façade qu'elle surmontent et 2,00 m par rapport aux angles de la façade en question ou à la limite de parcelle mitoyenne latérale, le cas échéant.

Les terrasses découpées dans la toiture des constructions subordonnées accolées ne sont pas admises.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES - TOITURES - TOITURES DES DÉPENDANCES

Art. 48 Forme des toitures

Les dépendances peuvent accueillir toute forme de toiture.

Art. 49 Éléments intégrés à la toiture

Les lucarnes sont interdites. Tous les autres éléments intégrés à la toiture doivent accuser une hauteur hors tout de maximum 1,00 m et une distance de minimum 1,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

Art. 50 Installations techniques en toiture

Sont autorisées uniquement les conduits de cheminée et d'aération, les panneaux solaires, ainsi que les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

Les conduits de cheminée et d'aération ainsi que les panneaux solaires doivent accuser une distance de minimum 1,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

Art. 51 Terrasses en toiture

Les toitures des dépendances ne peuvent pas être aménagées en tant que terrasses.

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

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES - AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

Art. 52 Chemins d'accès carrossables aux emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Sauf pour les secteurs BEP, ECO, MIX-r et SPEC, pour lesquels la largeur des chemins d'accès carrossable n'est pas limitée, la largeur cumulée des chemins d'accès carrossables aux emplacements de stationnement pour voiture, à mesurer à l'alignement de voirie, ne peut être supérieure à:

Maison unifamiliale	max. 6,00 m
Maison bi-familiale	max. 6,00 m
Maison tri-familiale	max. 7,50 m
Maison plurifamiliale	max. 7,50 m

Les rampes menant aux niveaux entièrement ou partiellement enterrés ne peuvent accuser une largeur supérieure à 7,50 m, murs de soutènement exclus. Entre le domaine public et la façade avant, elles doivent être perpendiculaire au domaine public.

Sans préjudice des alinéas suivants, les rampes menant aux niveaux entièrement ou partiellement enterrés doivent accuser une distance de minimum 0,50 m par rapport à la limite de parcelle, murs de soutènement inclus.

Aucun accès aux emplacements de stationnement ne peut être aménagé dans la façade arrière.

Sans préjudice des dispositions de l'article 7 Nombre de constructions principales par parcelles du présent PAP QE, deux maisons plurifamiliales accueillant 3 unités de logement ou autres unités de propriété ou plus peuvent se partager le chemin d'accès au niveau accueillant les emplacements de stationnements couverts. La largeur totale de ce chemin d'accès commun ne peut être supérieure à 7,50 m, murs de soutènement exclus.

Sans préjudice des dispositions de l'article 7 Nombre de constructions principales par parcelles du présent PAP QE, des constructions accueillant uniquement des services peuvent se partager le chemin d'accès au niveau accueillant les emplacements de stationnements couverts. La largeur totale de ce chemin d'accès commun ne peut être supérieure à 7,50 m.

Art. 53 Entrées

Sans préjudice des exigences en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours, les constructions principales ne peuvent disposer que d'une seule porte d'entrée principale. Cette dernière ne peut se situer au-dessus du premier niveau entièrement hors sol.

Au cas où le rez-de-chaussée accueille des fonctions autres que l'habitat, des portes d'entrée individuelles desservant ces unités de propriété sont cependant autorisées.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 54 Terrasses

Les terrasses peuvent accuser une saillie de maximum 3,00 m, mesurée à partir de la construction à laquelle elles sont attenantes.

Art. 55 Escaliers à l'air libre pour accès secondaires

Les escaliers peuvent être réalisés en dehors de la bande de construction.

Ils doivent accuser, par rapport aux limites de parcelle, des distances minimales fixées comme suit:

- Par rapport à la limite de parcelle avant: 1,00 m;
- Par rapport à la limite de parcelle arrière: 5,00 m;
- Par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale pour les:
escaliers menant vers les niveaux entièrement hors sol: 2,00 m;
- Par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale pour les:
escaliers menant vers les niveaux entièrement ou partiellement enterrés: 1,00 m.

Ces distances sont à mesurer par rapport au point le plus rapproché de la limite en question.

Dans le cas où une parcelle n'est pas assez profonde pour permettre l'implantation d'un escalier respectant les distances prescrites, la distance par rapport à la limite de parcelle arrière peut être réduite à 2,00 m.

Les escaliers peuvent surmonter au maximum une différence d'un niveau et ce uniquement si les deux niveaux font parties d'une même unité de propriété ou si le niveau situé en dessous n'est pas destiné à l'habitation.

Art. 56 Piscines

Les piscines sont uniquement admissibles dans les espaces extérieurs privés des maisons unifamiliales.

Les piscines sont interdites à l'avant de la construction.

Les bords des piscines à l'air libre doivent accuser une distance de minimum 3,50 m par rapport aux limites de parcelle. Les surfaces consolidées en relation avec la piscine doivent accuser une distance de minimum 2,00 m par rapport aux limites de parcelle. Ces distances sont à mesurer par rapport au point le plus rapproché de la limite en question.

Art. 57 Citernes d'eau pluviale

Les citernes doivent accuser, par rapport aux limites de parcelle, une distance de min.1,00 m. Ces distances sont à mesurer par rapport au point le plus rapproché de la limite en question.

Les citernes doivent être entièrement enterrées par rapport au terrain existant et doivent être recouvertes de végétation.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 58 Plantations obligatoires

Les parties des dalles des niveaux entièrement ou partiellement enterrés non couvertes par des constructions principales ou par des constructions subordonnées accolées doivent être réalisées sous forme de couche végétalisée de minimum 0,30 m d'épaisseur. Des surfaces scellées servant de terrasses, de chemins ou de surfaces de rencontre etc. y sont cependant admises.

A l'exception des aménagements des espaces extérieurs privés tels que définis dans les articles 52 et suivants du présent PAP QE, le recul avant doit être végétalisé.

Après déduction de l'emprise au sol de toutes les constructions pouvant être implantées sur une parcelle ainsi que des aménagements extérieurs tels que définis dans les articles 52 et suivants du présent PAP QE, la surface restante doit être végétalisée.

La rocaille et les plantations artificielles ne sont pas admises.

A l'exception des terrains de sport où la plantation de gazon artificielle est nécessaire, le gazon artificiel n'est pas admis.

Pour les secteurs HW11 et HW13 - Localité Howald, au minimum 10 % de la superficie de la parcelle doivent être végétalisées.

Les façades des niveaux partiellement enterrés situées au-delà de la façade arrière doivent être cachées à la vue par des plantations ou des murs en pierres sèches.

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

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES - SERVITUDES

Art. 59 Servitude – Intégration urbanistique et architecturale

Toute nouvelle construction et toute transformation doit prendre en considération les caractéristiques architecturales des constructions mitoyennes. D'une manière générale, chaque intervention doit être en harmonie avec les constructions voisines et le site environnant.

Art. 60 Servitude – Toiture

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade. Sans préjudice des dispositions des articles 42 Tabatières, 43 Lucarnes, 44 Verrières et coupoles d'éclairage, 45 Installations techniques et 47 Terrasses découpées dans la toiture du présent PAP QE, la disposition des éléments intégrés à la toiture, des installations techniques et des terrasses découpées dans la toiture doivent former un tout harmonieux dont l'impact visuel doit être minimisé.

Lorsque les formes de la toiture, les hauteurs à la corniche et au faîte des constructions mitoyennes ne sont pas identiques, les raccords doivent être soigneusement développés d'un point de vue esthétique et selon les règles de l'art. Les caractéristiques architecturales et dimensionnelles de l'existant sont à prendre en compte.

Art. 61 Servitude – Transposition des volumes et surfaces

Sans préjudice de l'article 59 Servitude – Intégration urbanistique et architecturale du présent PAP QE une transposition des surfaces et volumes peut être imposée pour des raisons urbanistiques et/ou si une construction contraire sensiblement l'ensoleillement et l'éclairage naturel des constructions implantées sur les parcelles adjacentes, si la profondeur de construction diverge sensiblement de celle des constructions voisines ou si l'aménagement futur des parcelles adjacentes, respectivement la transformation des constructions sur ces parcelles sont compromis.

Dans ce cas, les volumes et surfaces théoriquement réalisables conformément aux prescriptions du présent PAP QE peuvent être disposés plus librement à conditions que:

- La surface construite brute théoriquement réalisable ne soit pas augmentée;
- Pour chaque volume construit un recul arrière de minimum 6,00 m soit respecté;
- Le recul latéral minimal autorisé dans le secteur concerné soit respecté;
- Dans le cas d'une implantation de deux corps de bâtiment se faisant face, la distance minimale entre ces deux corps de bâtiment soit égale à la somme de leurs hauteurs à la corniche, respectivement à l'acrotère

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES - COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX - FAÇADES

Art. 62 Matériaux

Pour la finition extérieure des parties en dur, seuls sont autorisés les matériaux suivants:

- Enduit minéral;
- Pierre;
- Brique, à l'exception de la brique noire,
- Bois et
- Métal non luisant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Au maximum 10 % de la façade peuvent être recouvert de métal non luisant.

Art. 63 Couleurs

Pour tous les composants de façades, sauf pour la pierre, la brique et le bois utilisés à l'état naturel, toutes les teintes sont admissibles pour peu qu'elles accusent un maximum de 40 % de teneur en noir et un maximum de 50 % de saturation sur l'échelle NCS (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent dans les relations suivantes:

- Lorsqu'elles ont jusqu'à 05 % de noir un maximum de 50 % de saturation;
- Lorsqu'elles ont entre 05 % et 20 % de noir un maximum de 40 % de saturation;
- Lorsqu'elles ont entre 20 % et 30 % de noir un maximum de 30 % de saturation;
- À partir de 30 % de noir un maximum de 30 % de saturation.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES - COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX – TOITURES

Art. 64 Matériaux

Les tuiles vernissées et l'acier inoxydable luisant sont proscrits.

Art. 65 Couleurs

Lorsque les toitures ne sont pas végétalisées, seules sont admises les couleurs suivantes:

- Gris ardoise;
- Gris-moyen;
- Noir-anthracite;
- Terre-cuite (cotto);
- Brun foncé et
- Cuivre à l'état naturel ou patiné.

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

TERMINOLOGIE

On entend au sens du présent plan d'aménagement particulier « quartier existant » :

Abris de jardin

Construction se situant dans les espaces extérieurs privés et servant de débarras pour le matériel lié aux espaces verts et jardins.

Acrotère

Remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse. Le garde-corps surmontant la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse est compris dans la hauteur à l'acrotère maximale, qu'il soit opaque, transparent ou ajouré.

Alignement de façade

Position de la façade par rapport à l'alignement de voirie.

Alignement de façade obligatoire

La limite séparative obligatoire entre une construction et une surface non aedificandi. La façade en question devra respecter l'alignement de façade obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement de façade obligatoire.

Alignement de voirie

La limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Assainissement

Toute mesure constructive et technique visant uniquement à rendre un bâtiment ou un équipement vétuste habitable et/ou conforme aux normes de sécurité, de salubrité, de solidité, de performance énergétique et de commodité en vigueur. Tous travaux d'assainissement accompagnés d'une extension ou altération d'un bâtiment est à considérer comme transformation.

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 clos

Toute partie de construction entièrement close en saillie et communiquant avec les pièces ou espaces auxquels elle est accolée, tels que jardin d'hiver, oriel ou encorbellement. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise.

Avant-corps non clos

Toute partie de construction ouverte en saillie et communiquant avec les pièces ou espaces adjacents auxquels elle est accolée, tels que notamment les balcons et coursives. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être considérés comme non clos, ces avant-corps ne peuvent pas être délimités par des panneaux transparents ou ajourés, à moins que la quote-part des vides de ces panneaux soit égale ou supérieure à 60 %.

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

La partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ainsi que les garages ou car-ports peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Cabanon technique

Petite construction en toiture regroupant les installations techniques.

Car-port

Toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Changement du mode d'utilisation

Tout changement complet ou partiel de l'utilisation d'une construction. Sont considérées comme utilisation d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

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 ou murs);

Les clôtures végétales.

Comble

Le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Comble aménageable

Un comble est aménageable, si sa surface, tout en respectant les prescriptions du présent PAP QE ainsi que les dispositions du Règlement sur les bâtisses, voies publiques et sites de la Commune de Hesperange, est aménageable.

Comble non aménageable

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout comble ne respectant pas les critères du comble aménageable est considéré comme non aménageable.

Construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction légère

Toute structure ouverte servant de support pour des plantes grimpantes ou destinée à la fixation de voiles textiles. Sont également considérés comme construction légère les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes, les pavillons et les kiosques ouverts de tous les côtés.

Construction principale

Toute construction accueillant, à titre principal, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les caractéristiques physiques des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont reprises dans le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Hesperange.

Construction subordonnée accolée

Les constructions subordonnées accolées doivent se présenter sous forme de:

- Jardin d'hiver;
- Jardin d'été ou
- Véranda.

Cour anglaise

Fossé maçonné sur lequel prennent jour les ouvertures d'un niveau partiellement ou entièrement enterré.

Cote de niveau

L'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Débord de toiture

Toute partie de la toiture, y compris les dispositifs liés à l'évacuation des eaux pluviales, en saillie par rapport à la façade.

Dénivellation

Différence d'altitude entre la cote du niveau du terrain existant, mesurée à l'alignement de voirie et celle mesurée à l'alignement de façade postérieur théoriquement admissible et ce au milieu de l'alignement de voirie de la parcelle.

Dans le cas d'une présence d'un mur de soutènement à l'alignement de voirie, la cote altimétrique supérieure du mur de soutènement fait foi.

La dénivellation est constatée sur base d'un levé topographique établi par un homme de l'art avant les travaux.

Dépendance

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Élément architectural

Tout élément en saillie, fixe ou mobile, faisant partie intégrante d'une façade et ayant une destination fonctionnelle, structurante ou décorative, tels que notamment les moulures, encadrements, entablements, modénatures, bandeaux, colonnes et pilastres.

Élément pare-vue

Tout élément opaque fixé verticalement à une façade et destiné à protéger deux unités de logement ou deux unités de propriété contiguës des vues directes.

Emplacement de stationnement couvert

Emplacement de stationnement situé dans une construction principale ou dans une dépendance sous forme de garage et/ou de car-port.

Emprise au sol

Surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveau en contact direct avec le terrain naturel.

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

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.

Etage 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

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

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Le garde-corps surmontant la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse est compris dans la hauteur à l'acrotère.

Hauteur hors tout

Hauteur cumulée d'une construction à proprement parler et des éléments qui y sont fixés, tels que notamment les garde-corps, les installations techniques et les éléments architecturaux.

La hauteur d'un édicule d'ascenseur est la hauteur de sa vue en élévation (Ansichtsfläche), y compris sa toiture, mesurée au point le plus bas de l'intersection avec la toiture.

Hauteur du socle

Différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. 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.

Home based business

Toute activité de service ou d'artisanat réalisée au domicile de l'entrepreneur et n'engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction habitat. Le nombre maximal des personnes pouvant y travailler est de 3.

Un lieu de réunion n'est pas considéré comme home based business.

Installations techniques

Tout élément faisant partie d'une installation de production de chaleur, de froid, de récupération de chaleur et de captage d'énergies renouvelables, tout élément faisant partie d'une installation sanitaire, électrique et électronique ainsi que d'une installation de lavage. Font partie des installations techniques notamment les conduits de cheminée et d'aération, les descentes d'eau pluviale, les gouttières, les panneaux solaires, les antennes, les paratonnerres, les appareils de conditionnement d'air ainsi que les ascenseurs et monte-charges.

La hauteur d'une installation technique en toiture est la distance entre son intersection avec la toiture qu'elle transperce ou à laquelle elle est fixée et son arête supérieure. Dans le cas d'une toiture en pente, la hauteur la plus importante fait foi.

Largeur de construction

Distance mesurée entre les façades latérales au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la largeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Limite de surface constructible

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Logement (unité de)

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

Logement faisant partie d'une maison unifamiliale 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

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

Unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture permettant d'éclairer et de ventiler le comble et/ou d'accéder à la toiture (Gaube).

La hauteur d'une lucarne, est la hauteur de sa vue en élévation (Ansichtsfläche), y compris sa toiture, mesurée au point le plus bas de l'intersection avec la toiture.

Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

Maison en bande

Toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de trois unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

Maison tri-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant trois unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement.

Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau

Espace entre plancher et plafond d'une construction, respectivement entre le sol et le plafond lorsque la construction se situe sur pilotis.

Est considéré comme niveau entièrement hors sol, tout niveau se situant en tous points au-dessus du niveau du terrain existant.

Est considéré comme niveau partiellement enterré, tout niveau dont le plancher se situe au minimum à 0,8 m en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante.

Est considéré comme niveau entièrement enterré, tout niveau dont le plafond se situe entièrement en dessous du niveau du terrain existant.

Niveau naturel du terrain

Le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre de niveaux

Nombre d'espaces entre planchers et plafonds, respectivement entre le sol et le plafond lorsque la construction se situe sur pilotis.

Parcelle

Unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

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.

Profondeur de terrasse

Distance mesurée entre l'intersection de la terrasse et de la façade arrière de la construction principale et le côté opposé de la terrasse au point le plus loin.

Profondeur moyenne d'une parcelle

Distance entre l'alignement de voirie et la limite de propriété arrière de cette parcelle, mesurée au milieu de et perpendiculairement à la limite de propriété arrière de cette parcelle.

Propriété (unité de)

Lot privatif selon cadastre vertical

Recul

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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), perpendiculairement à la limite de la parcelle ou du lot.

Rénovation

Toute mesure constructive et technique destinée à réparer, améliorer et/ou moderniser un bâtiment sans en modifier ni le volume, ni l'emprise au sol, ni les composants remarquables.

Rez-de-jardin

Niveau partiellement enterré, réalisé en contre-bas par rapport à la voie desservante et accueillant majoritairement des surfaces aménageables.

Surface au sol

Surface mesurée à l'intérieur des murs extérieurs ou de l'enveloppe extérieure d'une construction.

Surface construite brute

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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribués à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

Surface en élévation des avant-corps.

Les garde-corps, qu'ils soient opaques ou transparents, sont à inclure dans la surface en élévation des avant-corps non clos.

Surface de vente

Surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public.

Ne sont pas considérées comme surface de vente:

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce n'y puisse être exercé;
- Les établissements d'hébergement;
- Les établissements de restauration;
- Les débits de boissons;
- Les salles d'exposition des garagistes;
- Les agences de voyage;
- Les agences de banque;
- Les agences de publicité;
- Les centres de remise en forme;
- Les salons de beauté;
- Les salons de coiffure;
- Les opticiens;
- Les salons de consommation.

Surface hors oeuvre

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.

Surface non aménageable

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

- Hauteur des locaux:
Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m., sont considérées comme surfaces non aménageables.
- 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 surface 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Solidité et géométrie des locaux:

Sont à considérer comme non surfaces 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 scellée

Toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Tabatière (Dachflächenfenster)

Châssis vitré ouvrant qui a la même pente que le versant du toit sur lequel il est installé (Velux ou élément semblable) permettant d'éclairer et de ventiler le comble et d'accéder à la toiture.

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 existant

Terrain dont les courbes de niveau existantes n'ont pas été remodelées au moyen de remblais et déblais, d'excavations et/ou de constructions de soutènement. Dans le cas d'une transformation ou d'une démolition, suivie d'une reconstruction, est à considérer comme terrain existant, le terrain tel qu'il se présente au moment de la délivrance du permis de construire, respectivement du permis de démolition.

Terrain remodelé

Terrain dont les courbes de niveau existantes ont été modifiées.

Terrasse

Surface stabilisée à l'air libre en contact avec le terrain existant ou le terrain remodelé, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres ainsi que toute surface stabilisée à l'air libre réalisée sur une toiture plate.

Toiture plate

Toute toiture présentant des pans n'accusant pas plus de 6° de pente.

Transformation

Toute mesure constructive et technique visant à modifier la structure constructive d'un bâtiment ainsi que, le cas échéant, son organisation en plan. La modification doit être ponctuelle et la construction doit pouvoir statiquement tenir debout à tout moment. Une transformation peut, selon le cas, également être accompagnée d'une modification du volume et/ou de l'emprise au sol.

Véranda

Avant-corps non clos ou balcon muni d'une toiture. Terrasse couverte.

Voie desservante

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

Toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

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.