Commune de Sandweiler
18, rue Principale
5240 Sandweiler

Plan d'aménagement particulier "quartier existant" (PAP QE)

→ Plusieurs articles

Modification ponctuelle du PAP QE
(Modification #02)

Justificatif
Projet de Modification

Octobre 2026

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

PRÉAMBULE

La commune de Sandweiler souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant plusieurs articles.

Le dossier vise à modifier la partie écrite afin de formuler des prescriptions spécifiques pour les habitations légères ainsi d'autoriser les maisons bi-familiales dans les zones d'habitations et zones mixtes.

Par analogie, cette modification du PAG implique aussi une modification de la partie écrite du plan d'aménagement particulier "quartier existant" (PAP QE).

Afin de garantir la conformité du PAP QE avec le PAG de la commune de Sandweiler, les articles suivantes sont modifiés ou introduit:

- Art.1 PAP QE – Zone d'habitation 1
- Art.2 PAP QE – Zone d'habitation 2
- Art.3 PAP QE – Zone mixte villageoise
- Art.5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Art.17 PAP QE – Habitations légères
- Art.20 Profondeur d'un terrain
- Art.40 Glossaire

De plus, la commune de Sandweiler souhaite réaliser plusieurs adaptations dans la partie écrite du PAP QE dans l'objectif de permettre une densification dans le PAP QE - zone d'habitation 1 [HAB-1] et d'améliorer la lisibilité et de simplifier l'utilisation de la partie écrite.

Par analogie, cette modification de la partie écrite, notamment les mesures de densification dans le PAP QE [HAB-1], implique aussi une modification du plan de repérage.

La modification ponctuelle du PAP est réalisée conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le présent document est composé de la justification des modifications et du projet de modification du PAP QE, partie écrite et plan de repérage.

SOMMAIRE

Section A. Justificatif 7

1 Exposé des motifs 9

1.1 Justification de l'initiative 9

Section B. Projet de modification 13

1 Modifications apportées au PAP QE 15

1.1 Partie écrite 15

1.2 Plan de repérage 17

2 Versions coordonnées 27

PLANS

Plan 1 Extrait du PAP QE en vigueur - Sandweiler 19

Plan 2 Extrait du PAP QE modifié - Sandweiler 21

Plan 3 Extrait du PAP QE en vigueur - Findel 23

Plan 4 Extrait du PAP QE modifié – Findel 25

Section A.
Justificatif

1 Exposé des motifs

1.1 Justification de l'initiative

Les articles suivantes sont modifiés ou introduit afin de garantir la conformité du PAP QE avec le PAG de la commune de Sandweiler :

- Art.1 PAP QE – Zone d'habitation 1
- Art.2 PAP QE – Zone d'habitation 2
- Art.3 PAP QE – Zone mixte villageoise
- Art.5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Art.17 PAP QE – Habitations légères
- Art.20 Profondeur d'un terrain
- Art.40 Glossaire

De plus, la commune de Sandweiler souhaite réaliser plusieurs adaptations dans la partie écrite du PAP QE dans l'objectif de permettre une densification dans le PAP QE – zone d'habitation 1 [HAB-1] et d'améliorer la lisibilité et de simplifier l'utilisation de la partie écrite.

Dans ce sens les articles suivantes sont modifiés :

- **Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1** :
  - **1.1 :** actualisation des typologies admises en ajoutant la possibilité de réaliser des maisons bi- et plurifamiliales dans le PAP QE [HAB-1•a] et augmentation du nombre de logements à 3 unités ;
  - Introduction d'un nouveau secteur [HAB-1•b] avec la possibilité de réaliser maison unifamiliale avec un logement intégré, maison bi- et plurifamiliale à 3 unités de logement maximum par immeuble ;
  - Introduction d'un nombre maximal d'unités de logement par parcelle en fonction de la longueur au front de rue de celle-ci pour le PAP QE [HAB-1•a] ;
  - Introduction de prescriptions relatives aux habitations légères, en admettant la réalisation d'un maximum de deux habitations légères par parcelle libre de toute construction.
  - **1.2 :** Introduction de dispositions concernant les typologies admises dans le cadre d'un lotissement ;
  - Introduction d'un nombre maximal de maisons bi- ou plurifamiliales accolées.
  - **1.3 :** Introduction d'une prescription concernant le recul latéral des sous-sols et/ou accès carrossables communs entre deux maisons bi- ou plurifamiliales ;
  - Précision de la construction concernée d'un recul latéral par rapport à la limite de la zone verte ;
  - Introduction d'une prescription relative à la réduction du recul minimale par rapport la limite postérieure, lorsque la commune applique l'art 14 (cession du terrain) du présent article.
  - **1.4 :** Précision des prescriptions relatives à la profondeur au rez-de-chaussée en étendant leur champs d'application aux rez-de-jardin et en précisant que la profondeur maximale s'applique soit au rez-de-chaussée, soit au rez-de-jardin ;
  - Précision des prescriptions relatives à la profondeur, en modifiant la profondeur pour une maison unifamiliale isolée ;
  - Précision du champ d'application de l'article relatif à la largeur des constructions, en étendant l'application des prescriptions aux maisons bi-familiales ;
  - Introduction d'une prescription relative à la largeur de maisons plurifamiliales ;
  - Précision du nombre de niveaux pour rez-de-chaussée en incluant le rez-de-jardin ;
  - Étendant le champ d'application relatives à la hauteur maximale des constructions à la zone [HAB-1•b].

» **Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2** :
  » **2.1 :** Harmonisation des prescriptions relatives au nombre de logements admis dans les différents PAP QE [HAB-2] et actualisation des typologies admises en ajoutant la possibilité de réaliser des maisons bi-familiales ;
  » Introduction de prescriptions relatives aux habitations légères, en admettant la réalisation d'un maximum de deux habitations légères par parcelle libre de toute construction.
  » **2.3 :** Précision des prescriptions relatives au recul latéral des sous-sols et/ou accès carrossables communs, en étendant le champs d'application aux maison bi-familiales.
  » **2.4 :** Précision des prescriptions relatives à la profondeur au rez-de-chaussée en étendant leur champs d'application aux rez-de-jardin et en précisant que la profondeur maximale s'applique soit au rez-de-chaussée, soit au rez-de-jardin ;
  » Précision du champ d'application de l'article relatif à la largeur des constructions, en étendant l'application des prescriptions aux maisons bi-familiales ;
  » Généralisation de la largeur de maison plurifamiliales en supprimant la précision relative au mesurage au front de rue ;
  » Introduction d'une prescription concernant le changement de la structure de la façade à partir de 10,00 mètres ;
  » Précision du nombre de niveaux pour le rez-de-chaussée en incluant le rez-de-jardin.

» **Art.3 PAP QE – Zone mixte villageoise** :
  » **3.1 :** Harmonisation des prescriptions relatives au nombre de logements admis dans les différents PAP QE [MIX-v] et actualisation des typologies admises en ajoutant la possibilité de réaliser des maisons bi-familiales ;
  » Introduction de prescriptions relatives aux habitations légères, en admettant la réalisation d'un maximum de deux habitations légères par parcelle libre de toute construction.
  » **3.3 :** Précision des prescriptions relatives au recul latéral des sous-sols et/ou accès carrossables communs, en étendant le champs d'application aux maison bi-familiales.
  » **3.4 :** Précision du champ d'application de l'article relatif à la largeur des constructions, en étendant l'application des prescriptions aux maisons bi-familiales ;
  » Généralisation de la largeur de maison plurifamiliales en supprimant la précision relative au mesurage au front de rue ;
  » Introduction d'une prescription concernant le changement de la structure de la façade à partir de 10,00 mètres ;
  » Précision du nombre de niveaux pour le rez-de-chaussée en incluant le rez-de-jardin.

» **Art. 4 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u] :**
  » **4.4 :** Précision du nombre de niveaux pour le rez-de-chaussée en incluant le rez-de-jardin.

» **Art.5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics** :
  » **5.1** : Introduction de prescriptions relatives aux habitations légères ;
  » **5.3 :** Introduction d'une prescription concernant les formes de toiture admises ;
  » Reformulation et précision de la prescription concernant le nombre de niveaux.

» **Art. 7 PAP QE – zone spéciale d'activités économiques-tertiaire** :
  » Introduction de prescriptions relatives aux murs de soutènement.
  » Suppression du **tableau récapitulatif** des prescriptions dimensionnelles de PAP QE afin d'éviter les doublons ou les informations contradictoires.

» **Art.13 Lotissement de terrains :**
  » Introduction d'un renvoi vers des dispositions supplémentaires concernant les habitations légères.

» **Art.16 Panneaux solaires :**
  » Ajout d'un critère supplémentaire pour les panneaux solaires déterminant quand un recul est à prévoir par rapport aux plans de façades.

» **Art.17 PAP QE – Habitations légères** (nouveau) :
  » Introduction de dispositions concernant les habitations légères comprenant le lotissement, les sous-sols, les fondations et sous-œuvre, la profondeur de construction, l'implantation et reculs, la hauteur et le nombre de niveaux, les aménagements extérieurs, les types de toiture, les emplacements de stationnement, relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » et des dispositions spécifiques. L'objectif est de permettre une densification adaptée aux structures de demande existantes et de favoriser, le cas échéant, une utilisation temporaire transitoire.

» **Art.20 Profondeur d'un terrain à construire :**
  » Introduction d'une dérogation à cet article pour les habitations légères.

» **Art. 23 Clôtures, murs de soutènement** (nouveau) :
  » Introduction de dispositions concernant l'aménagement de clôtures et murs de soutènement pour différents cas de figures.

» **Art.26 Dépendances – abri de jardin et construction similaire et piscines**
  » Précision du titre afin d'indiquer que l'article s'applique également aux piscines ;
  » Restructuration de l'article en sous-articles afin d'en améliorer la lisibilité et de distinguer les prescriptions applicables aux dépendances de celles applicables aux piscines.

» **Art.27 Emplacements de stationnement, garages et car-ports** :
  » **27.1** : Suppression des prescriptions relatives aux ouvertures dans la façade principale ;
  » Introduction de prescriptions relatives à la modification ou suppression d'un îlot de verdure ou central aménagé sur le domaine public ;
  » Suppression des prescriptions concernant l'interdiction d'emplacements à ciel ouvert dans les reculs avants et latéraux et précision du champ d'application de ces prescriptions.
  » **27.2** : Modification des prescriptions concernant les garages en supprimant le rapport de la façade à la construction principale ;
  » Précision des prescriptions relatives aux accès carrossables, en prévoyant qu'un seul accès carrossable est admis et en ajoutant un renvoi au point b) de l'article 27.1, relatif à la suppression de l'îlot de verdure ou central aménagé sur le domaine public;
  » Précision des prescriptions relatives aux maisons plurifamiliales. Introduction d'une dérogation pour d'autres types d'affectations sous réserve du respect des dispositions de l'art.29.

» **Art.28 Travaux de déblai et remblai**
  » Harmonisation de l'article avec les prescriptions de l'article 23. et ajout de mesures de protection pour les terrains contigus.

» **Art. 29 Espaces libres et jardins privés :**
  » Modification de l'article en supprimant la prescription concernant les 30% des reculs avant à aménager en espace vert et précisant que 50% de la surface des marges de reculement de la construction principale sont à aménager en tant qu'espace vert ;
  » Précision de la liste des aménagements qui ne sont pas considérés comme espaces verts en ajoutant les emplacements de stationnement.

» **Art.30 Équipements techniques fixes** (nouveau) :
  » Introduction de dispositions relatives à l'installation, à l'implantation et aux reculs des équipements techniques fixes.

» **Art.31 Marge de reculement :**
  » Précision de l'illustration en introduisant le recul arrière terrasse (rt).

» **Art.37 Saillies sur les façades :**
  » Modification des prescriptions concernant les balcons et avant-corps en supprimant les terrasses sur le sol du texte.

» **Art. 40 Glossaire :**
  » Introduction d'une définition des habitations légères et modification de la définition de nombre de niveaux selon le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ;
  » Corrections de quelques erreurs d'orthographes.

» **Déplacement de certains articles** du chapitre 4 -Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles vers le chapitre 3- règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations et des zones mixtes afin de restructurer la partie écrite et de préciser le champ d'application des articles:
  - Art.28 Ouverture dans la toiture
  - Art. 30 Véranda, verrière et construction similaire
  - Art. 32 Emplacements de stationnement, garages et car-ports
  - Art.33 Dépendances – abri de jardin et construction similaire
  - Art. 34 Travaux de déblai et remblai
  - Art.35 Espaces libres et jardins privés

Par analogie, cette modification de la partie écrite, notamment les mesures de densification dans le PAP QE [HAB-1], implique aussi une modification du plan de repérage visant à :

- introduire une nouvelle zone [HAB-1•b] ;
- reclasser une partie des terrains qui sont actuellement classé en zones [HAB-1•a] en [HAB-1•b] ;
- adapter, dans la légende, le nombre maximal de logements conformément aux modifications apportées à la partie écrite.

Les détails de ces modifications sont à observer sur les extraits et les plans qui suivent.

Section B.
Projet de modification

1 Modifications apportées au PAP QE

La partie écrite et les plans de repérages sont concernés par la présente modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE).

1.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~ / ~~déplacement~~

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)

COMMUNE DE SANDWEILER

PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »

PROJET DE MODIFICATION [DOSSIER 02]

Plusieurs articles

Octobre ~~2025~~2026

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 19 mai 2023 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 19 août 2024 (réf. : 19217/2C) et décision révisée en date du 13 novembre 2024, réf. : 2C/008/2021.

Modifications :

» **Modification ponctuelle concernant plusieurs articles - [Dossier de modification n°02].**
Décision d'engagement dans la procédure en date du 29.10.2026
Ajout / ~~suppression~~ / ~~déplacement~~

SOMMAIRE

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) 8

Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] 9
Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] 15
Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v] 20
Art. 4 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u] 24
Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 28
Art. 6 PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] 31
Art. 7 PAP QE – Zone spéciale d'activités économiques – tertiaire – [SPEC-ECO-t] 34
Art. 8 PAP QE – Zone spéciale – aéroport [SPEC-AERO] 37
Art. 9 PAP QE – Zone spéciale – station-service [SPEC-se] 39
Art. 10 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR] 41

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE 43

Art. 11 Constructions existantes 43
Art. 12 Changement du mode d'affectation 43
Art. 13 Lotissement de terrains 43
Art. 14 Cession de terrains 44
Art. 15 Assainissement énergétique 44
Art. 16 Panneaux solaires 44

Chapitre 3 Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations et des zones mixtes 47

Art. 17 Secteur protégé de type « environnement construit – C » 47
Art. 18 Construction principale en deuxième position 50
Art. 19 Profondeur d'un terrain à construire 50
Art. 20 Crèches et structures d'accueil pour enfants 50
Art. 21 Constructions groupées 50
Art. 22 Clôtures, murs de soutènement 51
Art. 23 Ouvertures dans la toiture Erreur ! Signet non défini.
Art. 24 Véranda, verrière et construction similaire Erreur ! Signet non défini.
Art. 25 Dépendances – abri de jardin et construction similaire Erreur ! Signet non défini.

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles 62

Art. 26 Marge de reculement 62
Art. 27 Façade oblique 62
Art. 28 Profondeur des constructions 63
Art. 29 Hauteur des constructions 65
Art. 30 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin 67
Art. 31 Étage supérieur en retrait 68
Art. 32 Saillies sur les façades 70

Art. 33 Construction légère sur pilier 71
Art. 34 Emplacements de stationnement, garages et car-ports 72
Art. 35 Travaux de déblai et remblai 76
Art. 36 Espaces libres et jardins privés 76

Chapitre 5 Annexes 77

Art. 37 Palette des couleurs admises 77
Art. 38 Glossaire 80

~~**Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) 7**~~

~~Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] 8~~
~~Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] 14~~
~~Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v] 19~~
~~Art. 4 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u] 23~~
~~Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 27~~
~~Art. 6 PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] 29~~
~~Art. 7 PAP QE – Zone spéciale d'activités économiques – tertiaire – [SPEC-ECO-t] 32~~
~~Art. 8 PAP QE – Zone spéciale – aéroport [SPEC-AERO] 35~~
~~Art. 9 PAP QE – Zone spéciale – station-service [SPEC-se] 37~~
~~Art. 10 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR] 39~~
~~Art. 11 Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles des PAP QE « Zone HAB-1, Zone d'HAB-2, Zone MIX-v, Zone MIX-u »* (à titre indicatif) 40~~

~~**Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE 41**~~

~~Art. 12 Constructions existantes 41~~
~~Art. 13 Changement du mode d'affectation 41~~
~~Art. 14 Lotissement de terrains 41~~
~~Art. 15 Cession de terrains 42~~
~~Art. 16 Assainissement énergétique 42~~
~~Art. 17 Panneaux solaires 42~~

~~**Chapitre 3 Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations et des zones mixtes 43**~~

~~Art. 18 Secteur protégé de type « environnement construit – C » 43~~
~~Art. 19 Construction principale en deuxième position 46~~
~~Art. 20 Profondeur d'un terrain à construire 46~~
~~Art. 21 Crèches et structures d'accueil pour enfants 46~~
~~Art. 22 Constructions groupées 46~~
~~Art. 23 Clôtures, murs de soutènement 47~~

~~**Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles 49**~~

~~Art. 24 Marge de reculement 49~~
~~Art. 25 Façade oblique 49~~

~~Art. 26 Profondeur des constructions 50~~
~~Art. 27 Hauteur des constructions 52~~
~~Art. 28 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin 54~~
~~Art. 29 Étage supérieur en retrait 55~~
~~Art. 30 Ouvertures dans la toiture 55~~
~~Art. 31 Saillies sur les façades 57~~
~~Art. 32 Véranda, verrière et construction similaire 57~~
~~Art. 33 Construction légère sur pilier 58~~
~~Art. 34 Emplacements de stationnement, garages et car ports 59~~
~~Art. 35 Dépendances – abri de jardin et construction similaire 61~~
~~Art. 36 Travaux de déblai et remblai 63~~
~~Art. 37 Espaces libres et jardins privés 63~~

~~Chapitre 5 Annexes 64~~

~~Art. 38 Palette des couleurs admises 64~~
~~Art. 39 Glossaire 67~~

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Sandweiler est divisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

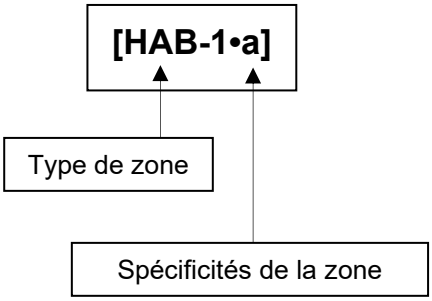
Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],
- PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1],
- PAP QE – Zone spéciale d'activités économiques – tertiaire - [SPEC-ECO-t],
- PAP QE – Zone spéciale - aéroport [SPEC-AERO],
- PAP QE – Zone spéciale - station-service [SPEC-se],
- PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d'un encadré :



PAP approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et qui sont maintenus, font partie du PAP QE respectif. Pour toutes les prescriptions qui ne sont pas règlementées dans les parties graphiques et/ou écrites du PAP approuvé à maintenir, les prescriptions du PAP QE sont d'application.

Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]

1.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP quartier existant « zone d'habitation 1 » est principalement destiné à l'habitation et est subdivisé comme suit :

[HAB-1•a] = **maison unifamiliale avec un logement intégré, maison bi- et plurifamiliale à 3 unités de logement maximum par immeuble, sous réserve du respect du point c) du présent article,** ~~maison unifamiliale avec un seul logement intégré supplémentaire,~~

[HAB-1•a*] = quartier spécifique, au lieu-dit Happgaart, maison unifamiliale avec un seul logement intégré supplémentaire,

[HAB-1•a♦] = quartier spécifique, au lieu-dit Vir Herel, maison unifamiliale avec un seul logement intégré supplémentaire,

[HAB-1•b] = maison unifamiliale avec un logement intégré, maison bi- et plurifamiliale à 3 unités de logement maximum par immeuble, ~~**maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 6 unités de logement maximum par immeuble**~~

[HAB-1 pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) **D**~~d~~ans le cadre d'un changement d'affectation d'une maison unifamiliale marquée comme « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver », du secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C", qui est maintenue et ayant plus de 180,00 m² de surface construite brute avant tout agrandissement ou transformation du bâtiment, celle-ci peut être subdivisée en plusieurs logements, à condition de respecter la taille moyenne et la taille minimale des logements.

c)Dans le PAP QE [HAB-1•a], pour chaque tranche entamée de 6,00 mètres de longueur de la parcelle au front de rue, au maximum une unité de logement est admis, sous réserve de ne pas dépasser 3 unités de logement par parcelle.

d)La taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum. La taille minimale des logements est de 35,00 m². Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux logements étudiants, ni aux logements locatifs sociaux réalisés par la commune, un promoteur public ou par une œuvre et/ou fondation sociale et/ou caritative disposant d'un agrément gouvernemental.

e~~c~~) La surface d'un logement intégré ne peut pas dépasser un niveau, sauf pour l'accès.

f~~d~~) Y sont également exclusivement admises :

- des activités de proximité telle que commerces, artisans, services. Elles peuvent être exercées sur une surface construite brute de 200 m² au maximum par bâtiment et au rez-de-chaussée du bâtiment uniquement ;
- les activités liées à l'exercice d'une profession libérale. Elles peuvent occuper au maximum 100 ~~-~~m² de surface construite brute, sans dépasser un niveau ;
- les crèches qui ne sont autorisées qu'aux abords des rue de Luxembourg, rue Principale, rue de Remich et rue d'Itzig.

g~~e~~) Les activités artisanales, de service et de commerce sont admises sur un étage des constructions existantes adjacentes, d'une construction marquée comme « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver » et maintenue comme tel, du secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C".

h~~f~~) Les équipements de service public peuvent occuper toute la construction et sans limite de surfaces construites brutes.

i~~g~~) Y sont interdites l'implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

j) Les habitations légères sont uniquement admises sur les parcelles libres de toute construction principale. Au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées par parcelle.

Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l'Art. 17.

1.2 Agencement des constructions

a) Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Le nombre des maisons unifamiliales en bande est limité à quatre. Une dérogation à ces limitations est autorisée si une parcelle devient inconstructible.

Sans préjudice du 1er alinéa, dans le secteur **[HAB-1•a*]**, uniquement les constructions isolées ou jumelées sont admises.

Sans préjudice du 1er alinéa, dans le secteur **[HAB-1•a♦]**, pour les parcelles 1020/5444 rue Vir Herel et 1014/5743 rue An de Steekaulen uniquement les constructions isolées sont admises.

b) Dans le cadre d'un lotissement, les maisons sont isolées, jumelées ou groupées en bande de quatre maisons au maximum.

Toutefois, au maximum deux maisons bi- ou plurifamiliales peuvent être accolées.

1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

Les marges de reculement du secteur **[HAB-1•a♦]**, sont définies conformément aux figures reprises à l'Art. 1.3.4.

1.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales doit reprendre l'alignement de façade existant ou voisin à l'exception des alignements de façade ayant un recul avant de 10,00 mètres ou plus.

b) En l'absence d'alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 4,00 à 9,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voie de desserte doivent avoir un recul avant minimum sur la limite du domaine public de 6,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.

c) Une construction en sous-sol est autorisée dans le recul avant sous condition :

- de respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur le domaine public et/ou sur les réseaux publics, et que le recul respecte l'équivalent de la valeur de la profondeur de cette partie du sous-sol, en question, notamment une partie en sous-sol profonde de 2,50 mètres doit respecter un recul de 2,50 mètres à partir du domaine public ;
- de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel, ni le niveau du domaine public et d'être couverte d'une couche végétale de 0,50 mètre minimum. Un/des chemin/s d'accès en dur est/sont admis sur la construction en sous-sol ;
- d'être accessible uniquement par l'intérieur du bâtiment, à l'exception d'une trappe permettant le remplissage de réservoir et l'aération des locaux. Cette trappe ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du domaine public ;

» de ne pas abimer le système racinaire de sorte à mettre en péril les arbres ou autres plantations existants sur le domaine public. Le bourgmestre peut exiger des études d'impacts sur les arbres ou autres plantations concernés.

1.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle. Dans ce recul latéral aucune construction n'est acceptée à l'exception d'une rampe d'accès à un garage en sous-sol et/ou au rez-de-chaussée, conformément à l'**Art. 22**~~Art. 21~~ d), d'un escalier avec ou sans perron non clos, conformément à l'**Art. 37**~~Art. 30~~ et d'un garage ou carport, conformément à l'**Art. 27**~~Art. 33~~.

b) Le recul d'une construction principale sur la limite latérale est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale ou si le terrain limitrophe est destiné à recevoir la construction d'une maison jumelée ou en bande, même si la parcelle limitrophe est libre de toute construction.

c) Deux maisons bi- ou plurifamiliales peuvent avoir des sous-sols communs et/ou avoir un accès carrossable commun. Dans ce cas le recul latéral des sous-sols des constructions principales est de 0,00 mètre.

~~c~~**d**) Le recul latéral minimal définit dans les alinéas ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

~~d~~**e**) Le recul latéral d'une construction **principale** peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

1.3.3 Recul arrière

a) Le recul arrière minimal des constructions principales est de 10,00 mètres sur la limite de la parcelle. Dans ce recul, une construction légère est admise à condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres, conformément à l'**Art. 38**~~Art. 32~~. Sont également admis des dépendances conformément à l'**Art. 26**~~Art. 34~~.

b) Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 8,00 mètres et d'avoir un recul avant minimal de 6,00 mètres, sauf pour les constructions faisant partie d'un groupe de maisons existantes dont le recul avant est inférieur à 6,00 mètres.

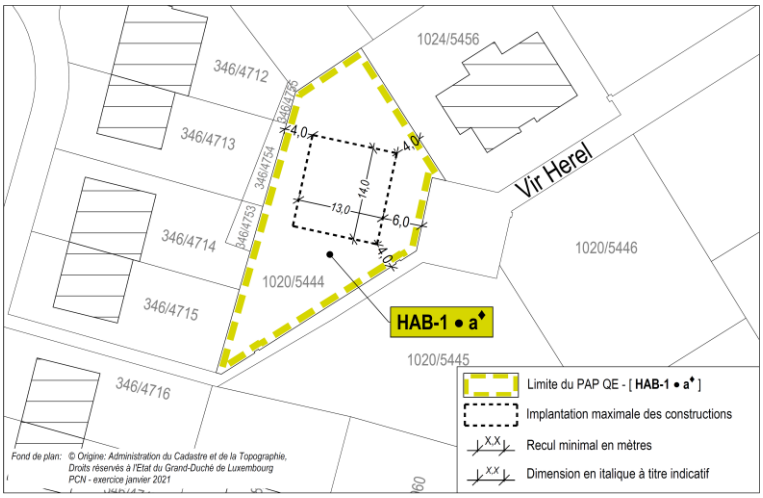
Le recul minimale sur la limite postérieure de la parcelle peut être réduit à 8,00 mètres dans le cas où l'art 14 du présent règlement est appliqué par la commune.

c) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres pour un sous-sol complètement enterré et/ou une toiture terrasse.

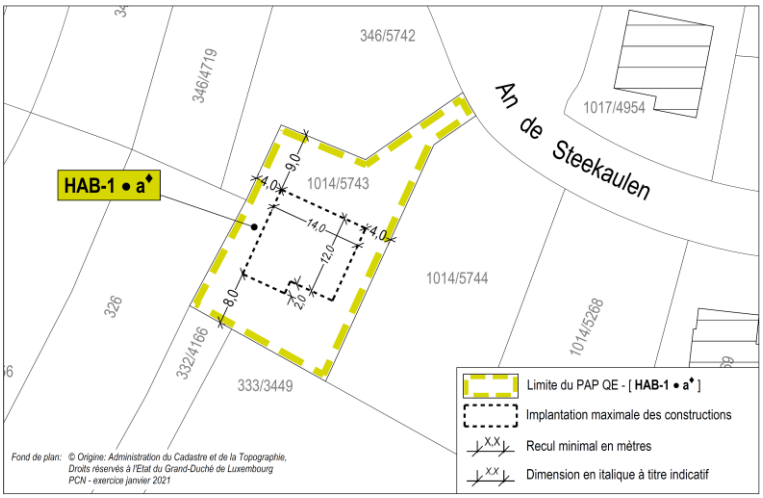
Le recul arrière minimal du sous-sol est de 8,00 mètres pour un terrain en pente de plus de 12%, dont le sous-sol dépasse le terrain naturel de 1,50 mètre au maximum.

1.3.4 Marge de reculement pour le secteur [HAB-1•a♦]

a) Pour la parcelle 1020/5444, 23, rue Vir Herel, les marges de reculement minimales sont indiquées dans le plan ci-dessous (extrait précisé de la partie graphique du PAP QE).



b) Pour la parcelle 1014/5743, 14, rue An de Steekaulen, les marges de reculement minimales sont indiquées dans le plan ci-dessous (extrait PG PAP QE).



1.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~, **Art. 34**~~Art. 26~~, **Art. 35**~~Art. 27~~ et **Art. 36**~~Art. 28~~.

D'autres profondeurs et hauteurs que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 18**~~Art. 17~~.

1.4.1 Profondeur

a) Les constructions en bande ont une profondeur entre 9,00 et 12,00 mètres.

b) Les constructions isolées ou jumelées ont une profondeur entre 9,00 et 14,00 mètres.

c) Au rez-de-chaussée **ou rez-de-jardin**, la profondeur totale maximale est de 15,00 mètres pour les constructions jumelées ou en bande et de 17,00 mètres pour **une maison unifamiliale** ~~les constructions~~ isolée~~s~~, y compris véranda, verrière et construction similaire, conformément à l'**Art. 25**~~Art. 31~~. La partie du rez-de-chaussée **ou rez-de-jardin** qui dépasse la profondeur de l'étage, du côté arrière, peut avoir une toiture plate ou inclinée et être végétalisée. L'aménagement en toiture – terrasse n'est pas admis sur les 3,00 mètres, mesurés à partir de la façade arrière autorisée ou autorisable. **La profondeur totale maximale précitée s'applique soit au rez-de chaussée, soit au rez-de-jardin, sans pouvoir être cumulée sur les deux niveaux.**

d) Pour les maisons jumelées ou en bande, une nouvelle construction accolée peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,00 mètres au maximum, sans toutefois dépasser la profondeur maximale autorisée, conformément à l'**Art. 33**~~Art. 25~~.

e) Au sous-sol, la profondeur maximale de la construction est de 20,00 mètres. Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée doit être complètement enterré par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou être couvert par une toiture-terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres.

Exceptionnellement, dans les terrains en pente de plus de 12%, le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée peut dépasser le terrain naturel de 1,50 mètre au maximum. Ce dépassement doit être remblayé, être couvert par une toiture-terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres et/ou par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou par des bacs à plantes ou des plates-bandes surélevées (Hochbeet). Ce dépassement peut être soumis à des prescriptions d'intégration paysagère.

f) Du côté arrière et au-delà de la profondeur maximale d'une construction principale, l'aménagement d'une construction légère d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admis, conformément à l'Art. 32.

1.4.2 Largeur des constructions

a) La largeur minimale des maisons **uni- et bi-familiales** en front de rue est de :

- 7,00 mètres pour les maisons ~~unifamiliales~~ en bande accolées des deux côtés ;
- 7,50 mètres pour les maisons ~~unifamiliales~~ jumelées et en bande accolées d'un seul côté ;
- 8,00 mètres pour les maisons ~~unifamiliales~~ isolées.

b) La largeur maximale d'une maison plurifamiliale est de 20,00 mètres. Ces façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade à partir de 10,00 mètres.

1.4.3 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux des constructions est de :

- 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée **et / ou le rez-de-jardin** ;
- 1 niveau dans les combles ou 1 étage en retrait, avec au maximum 70% de la surface habitable nette de l'étage en dessous ;
- 1 seul niveau en sous-sol.

1.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions est de :

[HAB-1•a] et [HAB-1•b]:

- 7,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère ;
- 4,50 mètres entre la corniche et le faîte et 11,50 mètres au faîte ;
- 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.
- Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de l'axe de la rue de 1,50 mètre au maximum et être au maximum 0,50 m en-dessous du niveau de l'axe de la rue. Les établissements ouverts au public doivent garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

[HAB-1• a*] et [HAB-1•a♦] :

- 7,00 mètres à la corniche pour **[HAB-1•a*]** ;
  7,50 mètres à la corniche pour **[HAB-1•a♦]** ;

- » 4,00 mètres entre la corniche et le faîte et au total 10,50 mètres au faîte pour **[HAB-1•a*]** ; 4,00 mètres entre la corniche et le faîte et au total 11,00 mètres au faîte et 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait pour **[HAB-1•a♦]**.
- » Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de l'axe de la rue de 1,50 mètre au maximum et être au maximum 0,50 m en-dessous du niveau de l'axe de la rue. Les établissements ouverts au public doivent garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

b) La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

1.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale peut être :

- » à plusieurs versants, avec une pente entre 30 et 45 degrés ;
- » à pente unique, avec une pente entre 20 et 35 degrés, du côté sud. Une exception pour optimiser l'ensoleillement pour la production énergétique peut être accordée ;
- » plate, à l'exception du PAP QE [HAB-1•a*] et pour une construction en bande adjacente à deux constructions existantes avec des toitures avec pentes, voir les prescriptions de l'**Art. 22**~~Art. 21~~.

Les toitures bombées sont admises sur une partie de 15% de la toiture au maximum. Les toitures de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celles-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également admises. Sont également admises les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles. Des matériaux non brillants, comme p.ex. le zinc à joints debout, sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus. Les toitures végétalisées auront une couverture de substrat d'au moins 0,15 mètre.

b) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'**Art. 24**~~Art. 29~~.

Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'**Art. 36**~~Art. 28~~.

1.4.6 Façades

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception des surfaces vitrées des vérandas.

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées les couleurs des façades de la palette des couleurs définies dans l'**Art. 39**~~Art. 37~~.

Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie en bois sont admises, sous condition de ne pas imiter un style de type « chalet » ou similaire.

Les façades non mitoyennes doivent être traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]

2.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP quartier existant « zone d'habitation 2 » est principalement destiné à l'habitation et est subdivisé comme suit :

[HAB-2•b] = **maison unifamiliale avec un logement intégré, maison bi- et plurifamiliale à 4 unités de logement maximum par immeuble**~~maison unifamiliale avec un seul logement intégré supplémentaire et/ou maison plurifamiliale avec 3 à 4 logements par bâtiment au maximum~~,

[HAB-2•c] = **maison unifamiliale avec un logement intégré, maison bi- et plurifamiliale à 8 unités de logement maximum par immeuble** ~~maison unifamiliale avec un seul logement intégré supplémentaire et/ou maison plurifamiliale avec 3 à 8 logements par bâtiment au maximum,~~

[HAB-2 pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) La taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum. La taille minimale des logements est de 35,00 m². Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux logements étudiants, ni aux logements locatifs sociaux réalisés par la commune, un promoteur public ou par une œuvre et/ou fondation sociale et/ou caritative disposant d'un agrément gouvernemental.

c) La surface d'un logement intégré ne peut pas dépasser un niveau, sauf pour l'accès.

d) Pour tout lotissement, qui augmente le nombre de parcelles constructibles, dépassant une longueur de 30,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 30% des logements sont de type maison unifamiliale.

e) Dans les immeubles recevant des activités non résidentielles et de service public, une unité affectée à une activité non résidentielle et de service public équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités de logement selon le présent article.

f) Y sont également exclusivement admis :

Dans les maisons d'habitation unifamiliale :

- des activités de proximité telle que commerces, artisans, services. Elles peuvent être exercées sur une surface construite brute de 200 m² au maximum par bâtiment et au rez-de-chaussée du bâtiment uniquement ;
- les activités liées à l'exercice d'une profession libérale. Elles peuvent occuper au maximum 100 m² de surface construite brute, sans dépasser un niveau.

Dans les maisons d'habitation plurifamiliale :

- des activités de commerce, artisanales, des services administratifs ou professionnels. Elles peuvent occuper au maximum 300 m² de surface construite brute par construction et au rez-de-chaussée du bâtiment uniquement ;
- les activités de restauration avec un maximum de 400 m² de surface construite brute par construction ;
- des équipements de service public.

g) Les crèches ne sont admises qu'aux abords des rue de Luxembourg, rue Principale, rue de Remich et rue d'Itzig.

h) Les équipements de service public peuvent occuper toute la construction et sans limite de surfaces construites brutes.

i) Y sont interdites l'implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

j) Les habitations légères sont uniquement admises sur les parcelles libres de toute construction principale. Au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées par parcelle.

Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l'Art. 17.

2.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Le nombre des maisons unifamiliales en bande est limité à quatre. Une dérogation à ces limitations est autorisée si une parcelle devient inconstructible.

Les maisons d'habitation plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliale.

2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

2.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales doit reprendre l'alignement de façade existant ou voisin.

b) En l'absence d'alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 4,00 à 9,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voie de desserte doivent avoir un recul avant minimum sur la limite du domaine public de 6,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.

c) Une construction en sous-sol est autorisée dans le recul avant sous condition :

- de respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur le domaine public et/ou sur les réseaux publics, et que le recul respecte l'équivalent de la valeur de la profondeur de cette partie du sous-sol, en question, notamment une partie en sous-sol profond de 2,50 mètres doit respecter un recul de 2,50 mètres à partir du domaine public ;
- de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel, ni le niveau du domaine public et d'être couverte d'une couche végétale de 0,50 mètre minimum. Un/des chemin/s d'accès en dur est/sont admis sur la construction en sous-sol ;
- d'être accessible uniquement par l'intérieur du bâtiment, à l'exception d'une trappe permettant le remplissage de réservoir et l'aération des locaux. Cette trappe ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du domaine public ;
- de ne pas abimer le système racinaire de sorte à mettre en péril les arbres ou autres plantations existants sur le domaine public. Le bourgmestre peut exiger des études d'impacts sur les arbres et autres plantations concernés.

2.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle. Dans ce recul latéral aucune construction n'est acceptée à l'exception d'une rampe d'accès à un/des garage/s en sous-sol et/ou au rez-de-chaussée, conformément à l'**Art. 22**~~Art. 21~~ d), d'un escalier avec ou sans perron non clos, conformément à l'**Art. 37**~~Art. 30~~ et d'un garage ou carport, conformément à l'**Art. 27**~~Art. 33~~.

b) Le recul d'une construction principale sur la limite latérale est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale ou si le terrain est destiné à recevoir la construction d'une maison jumelée ou en bande, même si la parcelle limitrophe est libre de toute construction.

c) Deux maisons **bi- ou** plurifamiliales peuvent avoir des sous-sols communs et/ou avoir un accès carrossable commun. Dans ce cas le recul latéral des sous-sols des constructions principales est de 0,00 mètre.

d) Le recul latéral minimal définit dans les alinéas ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

2.3.3 Recul arrière

a) Le recul arrière minimal des constructions principales est de 10,00 mètres sur la limite de la parcelle. Dans ce recul, une construction légère est admise à condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres, conformément à l'**Art. 38**~~Art. 32~~. Sont également admis des dépendances, conformément à l'**Art. 26**~~Art. 34~~.

b) Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 8,00 mètres et d'avoir un recul avant minimal de 6,00 mètres, sauf pour les constructions faisant partie d'un groupe de maisons existantes dont le recul avant est inférieur à 6,00 mètres.

c) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres pour un sous-sol complètement enterré et/ou une toiture terrasse.

Le recul arrière minimal du sous-sol est de 8,00 mètres pour un terrain en pente de plus de 12%, dont le sous-sol dépasse le terrain naturel de 1,50 mètre au maximum.

2.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~, **Art. 34**~~Art. 26~~, **Art. 35**~~Art. 27~~ et **Art. 36**~~Art. 28~~.

D'autres profondeurs et hauteurs que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 18**~~Art. 17~~.

2.4.1 Profondeur

a) Les constructions en bande ont une profondeur entre 9,00 et 12,00 mètres.

b) Les constructions isolées ou jumelées ont une profondeur entre 9,00 et 14,00 mètres.

c) Au rez-de-chaussée **ou rez-de-jardin**, la profondeur totale maximale est de 15,00 mètres pour les constructions jumelées ou en bande et de 17,00 mètres pour les constructions isolées, y compris véranda, verrière et construction similaire, conformément à l'**Art. 25**~~Art. 31~~. La partie du rez-de-chaussée **ou rez-de-jardin** qui dépasse la profondeur de l'étage, du côté arrière, peut avoir une toiture plate ou inclinée et être végétalisée. L'aménagement en toiture – terrasse n'est pas admis sur les 3,00 mètres, mesurés à partir de la façade arrière autorisée ou autorisable. **La profondeur totale maximale précitée s'applique soit au rez-de chaussée, soit au rez-de-jardin, sans pouvoir être cumulée sur les deux niveaux.**

d) Pour les maisons jumelées ou en bande, une nouvelle construction accolée peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,00 mètres au maximum, sans toutefois dépasser la profondeur maximale autorisée, conformément à l'**Art. 33**~~Art. 25~~.

e) Au sous-sol, la profondeur maximale de la construction est de 20,00 mètres. Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée doit être complètement enterré par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou être couvert par une toiture-terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres.

Exceptionnellement, dans les terrains en pente de plus de 12%, le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée peut dépasser le terrain naturel de 1,50 mètre au maximum. Ce dépassement doit être remblayé, être couvert par une toiture-terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres et/ou par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou par des bacs à plantes ou des plates-bandes surélevées (Hochbeet). Ce dépassement peut être soumis à des prescriptions d'intégration paysagère.

f) Du côté arrière et au-delà de la profondeur maximale d'une construction principale, l'aménagement d'une construction légère d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admis, conformément à l'**Art. 38**~~Art. 32~~.

2.4.2 Largeur des constructions

a) La largeur minimale des maisons **uni- et bi-familiales** en front de rue est de :

- 7,00 mètres pour les maisons unifamiliales en bande accolées des deux côtés ;
- 7,50 mètres pour les maisons unifamiliales jumelées et en bande accolées d'un seul côté ;
- 8,00 mètres pour les maisons unifamiliales isolées.

b) La largeur maximale pour une maison plurifamiliale~~, mesurée en front de rue,~~ est de 25,00 mètres. **Ces façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade à partir de 10,00 mètres.**

2.4.3 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux des constructions est de :

- 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée **et / ou le rez-de-jardin**;
- 1 niveau dans les combles ou 1 étage en retrait, avec au maximum de 70% de la surface habitable nette de l'étage en dessous ;
- 1 seul niveau en sous-sol.

2.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions est de :

- 7,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère ;
- 5,00 mètres entre la corniche et le faîte et 12,50 mètres au faîte ;
- 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.
- Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de l'axe de la rue de 1,50 mètre au maximum et être au maximum 0,50 m en-dessous du niveau de l'axe de la rue. Les établissements ouverts au public doivent garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

b) La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

2.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale peut être :

- à plusieurs versants, avec une pente entre 30 et 45 degrés ;
- à pente unique, avec une pente entre 20 et 35 degrés, du côté sud. Une exception pour optimiser l'ensoleillement pour la production énergétique peut être accordée ;
- plate, à l'exception d'une construction en bande adjacente à deux constructions existantes avec des toitures avec pentes, voir les prescriptions de l'**Art. 22**~~Art. 21~~.

Les toitures bombées sont admises sur une partie de 15% de la toiture au maximum. Les toitures de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celles-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également admises. Sont également admises les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles. Des matériaux non brillants, comme p.ex. le zinc à joints debout, sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus. Les toitures végétalisées auront une couverture de substrat d'au moins 0,15 mètre.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'**Art. 24**~~Art. 29~~.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'**Art. 36**~~Art. 28~~.

2.4.6 Façades

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception des surfaces vitrées des vérandas. Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées les couleurs des façades de la palette des couleurs définies dans l'**Art. 39**~~Art. 37~~.

Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie en bois sont admises, sous condition de ne pas imiter un style de type « chalet » ou similaire.

Les façades non mitoyennes doivent être traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

3.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP quartier existant « zone mixte villageoise » de la localité de Sandweiler est destiné à confirmer et à développer le caractère central en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux.

Le PAP QE « zone mixte villageoise » est subdivisé comme suit :

[MIX-v] **maison unifamiliale avec un logement intégré, maison bi- et plurifamiliale à 10 unités de logement maximum par immeuble**~~maison unifamiliale avec un seul logement intégré supplémentaire et/ou maison plurifamiliale avec 3 à 10 logements par construction au maximum,~~

[MIX-v pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum. La taille minimale des logements est de 35,00 m². Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux logements étudiants, ni aux logements locatifs sociaux réalisés par la commune, un promoteur public ou par une œuvre et/ou fondation sociale et/ou caritative disposant d'un agrément gouvernemental.

c) La surface d'un logement intégré ne peut pas dépasser un niveau, sauf pour l'accès.

d) Dans les immeubles recevant des activités non résidentielles et de service public, une unité affectée à une activité non résidentielle et de service public équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités de logement selon le présent article.

e) Y sont également exclusivement admis :

- les activités de commerce de détail, les activités artisanales, les restaurants et des débits de boissons, les activités de loisirs et de récréation et les services administratifs ou professionnels. Elles peuvent occuper au maximum 800 m² de surface construite brute par construction ;
- les restaurants, cafés ou tout autre établissement similaire peuvent utiliser un espace situé à l'extérieur de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public et qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation.

f) Les équipements de service public peuvent occuper toute la construction et sans limite de surfaces construites brutes.

g) Y sont interdites l'implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

h) Les habitations légères sont uniquement admises sur les parcelles libres de toute construction principale. Au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées par parcelle.

Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l'Art. 17.

3.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

3.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

3.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales doit reprendre l'alignement de façade existant ou voisin à l'exception des alignements de façade ayant un recul avant de 10,00 mètres ou plus.

b) Une construction en sous-sol est autorisée dans le recul avant sous condition :

- de respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur le domaine public et/ou sur les réseaux publics, et que le recul respecte l'équivalent de la valeur de la profondeur de cette partie du sous-sol, en question, notamment une partie en sous-sol profond de 2,50 mètres doit respecter un recul de 2,50 mètres à partir du domaine public ;
- de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel, ni le niveau du domaine public et d'être couverte d'une couche végétale de 0,50 mètre minimum. Un/des chemin/s d'accès en dur est/sont admis sur la construction en sous-sol ;
- d'être accessible uniquement par l'intérieur de l'immeuble, à l'exception d'une trappe permettant le remplissage de réservoir et l'aération des locaux. Cette trappe ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du domaine public ;
- de ne pas abimer le système racinaire de sorte à mettre en péril les arbres ou autres plantations existants sur le domaine public. Le bourgmestre peut exiger des études d'impacts sur les arbres et autres plantations concernés.

3.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle. Dans ce recul latéral aucune construction n'est acceptée à l'exception d'une rampe d'accès à un/des garage/s en sous-sol et/ou au rez-de-chaussée, conformément à l'**Art. 22**~~Art. 21~~ d), d'un escalier avec ou sans perron non clos, conformément à l'**Art. 37**~~Art. 30~~ et d'un garage ou carport, conformément à l'**Art. 27**~~Art. 33~~.

b) Le recul d'une construction principale sur les limites latérales est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale ou si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété.

c) Deux maisons **bi- ou** plurifamiliales peuvent avoir des sous-sols communs et/ou avoir un accès carrossable commun. Dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales est de 0,00 mètre.

d) Le recul latéral minimal définit dans les alinéas ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

3.3.3 Recul arrière

a) Le recul arrière minimal des constructions principales est de 8,00 mètres sur la limite de la parcelle. Dans ce recul, une construction légère est admise à condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres, conformément à l'**Art. 38**~~Art. 32~~. Sont également admis des dépendances, conformément à l'**Art. 26**~~Art. 34~~.

b) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres pour un sous-sol complètement enterré et/ou une toiture terrasse.

Le recul arrière minimal du sous-sol est de 8,00 mètres pour un terrain en pente de plus de 12%, dont le sous-sol dépasse le terrain naturel de 1,50 mètre au maximum.

3.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~, **Art. 34**~~Art. 26~~, **Art. 35**~~Art. 27~~ et **Art. 36**~~Art. 28~~.

D'autres profondeurs et hauteurs que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 18**~~Art. 17~~.

3.4.1 Profondeur

a) Les constructions en bande ont une profondeur entre 9,00 et 12,00 mètres.

b) Les constructions isolées ou jumelées ont une profondeur entre 9,00 et 14,00 mètres.

c) Au rez-de-chaussée, la profondeur totale maximale est de 15,00 mètres pour les constructions jumelées ou en bande et de 17,00 mètres pour les constructions isolées, y compris véranda, verrière et construction similaire, conformément à l'**Art. 25**~~Art. 31~~. La partie du rez-de-chaussée qui dépasse la profondeur de l'étage, du côté arrière, peut avoir une toiture plate ou inclinée et être végétalisée. L'aménagement en toiture – terrasse n'est pas admis sur les 3,00 mètres, mesurés à partir de la façade arrière autorisée ou autorisable.

d) Pour les maisons jumelées ou en bande, une nouvelle construction accolée peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,00 mètres au maximum, sans toutefois dépasser la profondeur maximale autorisée, conformément à l'**Art. 33**~~Art. 25~~.

e) Au sous-sol, la profondeur maximale de la construction est de 20,00 mètres. Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée doit être complètement enterré par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou être couvert par une toiture-terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres.

Exceptionnellement, dans les terrains en pente de plus de 12%, le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée peut dépasser le terrain naturel de 1,50 mètre au maximum. Ce dépassement doit être remblayé, être couvert par une toiture-terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres et/ou par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou par des bacs à plantes ou des plates-bandes surélevées (Hochbeet). Ce dépassement peut être soumis à des prescriptions d'intégration paysagère.

f) Du côté arrière et au-delà de la profondeur maximale d'une construction principale, l'aménagement d'une construction légère d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admis, conformément à l'**Art. 38**~~Art. 32~~.

3.4.2 Largeur des constructions

La largeur minimale des maisons **uni- et bi-familiales** en front de rue est de :

- 7,00 mètres pour les maisons unifamiliales en bande accolées des deux côtés ;
- 7,50 mètres pour les maisons unifamiliales jumelées et en bande accolées d'un seul côté ;
- 8,00 mètres pour les maisons unifamiliales isolées.

Si une parcelle devient inconstructible, le bourgmestre peut exceptionnellement, et pour des raisons urbanistiques autoriser une construction d'une largeur inférieure à 7,00 mètres, sans toutefois être inférieure à 5,00 mètres et sous condition de garantir un habitat de qualité.

La largeur maximale pour une maison plurifamiliale~~, mesurée en front de rue,~~ est de 25,00 mètres et un changement dans la structure de la façade est obligatoire à partir d'une largeur de ~~13~~**10**,00 mètres.

3.4.3 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux des constructions est de :

- 3 niveaux, y compris le rez-de-chaussée **et / ou le rez-de-jardin** ;

- » 1 niveau dans les combles ou 1 étage en retrait, avec au maximum de 70% de la surface habitable nette de l'étage en dessous ;
- » 1 seul niveau en sous-sol.

3.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions est de :

- » 10,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère ;
- » 5,00 mètres entre la corniche et le faîte et 15,00 mètres au faîte ;
- » 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.
- » Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de l'axe de la rue de 1,50 mètre au maximum et être au maximum 0,50 m en-dessous du niveau de l'axe de la rue. Les établissements ouverts au public doivent garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

b) La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

3.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale doit être à plusieurs versants, avec une pente entre 30 et 45 degrés,

Les toitures bombées sont admises sur une partie de 15% de la toiture au maximum. Les toitures de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celles-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également admises. Sont également admises les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles. Des matériaux non brillants, comme p.ex. le zinc à joints debout, sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus. Les toitures végétalisées auront une couverture de substrat d'au moins 0,15 mètre.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'**Art. 24**~~Art. 29~~.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'**Art. 36**~~Art. 28~~.

3.4.6 Façades

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception des surfaces vitrées des vérandas. Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées les couleurs des façades de la palette des couleurs définies dans l'**Art. 39**~~Art. 37~~.

Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie en bois sont admises, sous condition de ne pas imiter un style de type « chalet » ou similaire.

Les façades non mitoyennes doivent être traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Art. 4 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

4.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP quartier existant « zone mixte urbaine » à l'entrée de la localité de Sandweiler et de la localité de Findel est destiné à développer le caractère central en vue d'intensifier la mixité des affectations de services, commerces, artisanat et d'habitation.

Le PAP QE « zone mixte urbaine » est subdivisé comme suit :

[MIX-u] dans la localité Findel les logements sont admis que comme des logements de service et dédiés à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

[MIX-u pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Les différents PAP approuvés et maintenus sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Y sont également exclusivement admis :

» les activités de commerce de détail, les activités artisanales, les hôtels, restaurants et des débits de boissons, les activités de loisirs et de récréation et les services administratifs ou professionnels ;

» les restaurants, cafés ou tout autre établissement similaire peuvent utiliser un espace situé à l'extérieur de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public et qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation.

c) Y sont interdites l'implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

4.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 70 % maximum pour le site rue de Trèves au Findel.

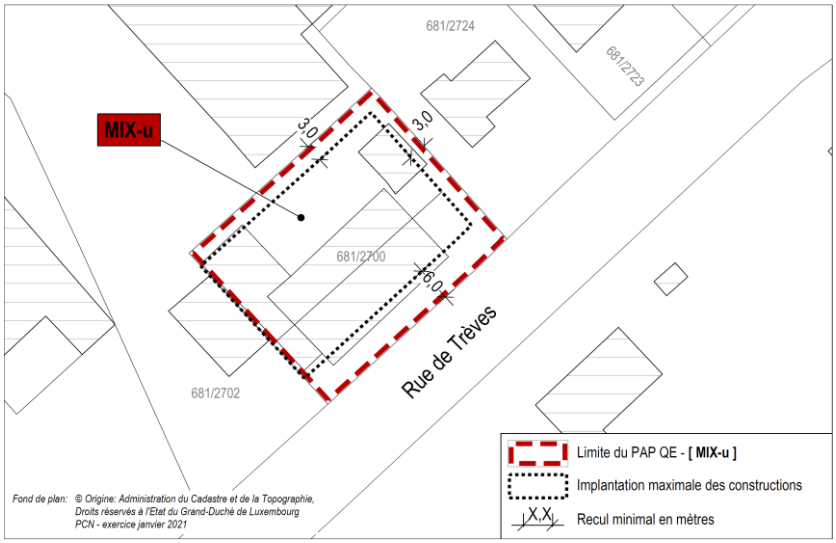
4.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

Les marges de reculement de la construction indiquée ci-après sur les limites de la parcelle, respectivement l'implantation maximale sont indiquées dans le plan ci-dessous (extrait précisé de la partie graphique du PAP QE).

Findel rue de Trèves



4.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales doit reprendre l'alignement de façade existant ou voisin à l'exception des alignements de façade ayant un recul avant de 10,00 mètres ou plus.

b) Une construction en sous-sol est autorisée dans le recul avant sous condition :

- de respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur le domaine public et/ou sur les réseaux publics, et que le recul respecte l'équivalent de la valeur de la profondeur de cette partie du sous-sol, en question, notamment une partie en sous-sol profond de 2,50 mètres doit respecter un recul de 2,50 mètres à partir du domaine public ;
- de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel, ni le niveau du domaine public et d'être couverte d'une couche végétale de 0,50 mètre minimum. Un/des chemin/s d'accès en dur est/sont admis sur la construction en sous-sol ;
- d'être accessible uniquement par l'intérieur de l'immeuble, à l'exception d'une trappe permettant le remplissage de réservoir et l'aération des locaux. Cette trappe ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du domaine public ;
- de ne pas abimer le système racinaire de sorte à mettre en péril les arbres ou autres plantations existants sur le domaine public. Le bourgmestre peut exiger des études d'impacts sur les arbres et autres plantations concernés.

4.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle. Dans ce recul latéral aucune construction n'est acceptée à l'exception d'une rampe d'accès à un/des garage/s en sous-sol et/ou au rez-de-chaussée, conformément à l'**Art. 22**~~Art. 21~~ d), d'un escalier avec ou sans perron non clos, conformément à l'**Art. 37**~~Art. 30~~ et d'un garage ou carport, conformément à l'**Art. 27**~~Art. 33~~.

b) Le recul d'une construction principale sur les limites latérales est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale ou si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété.

c) Deux constructions peuvent avoir des sous-sols communs et/ou avoir un accès carrossable commun. Dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales est de 0,00 mètre.

d) Le recul latéral minimal définit dans les alinéas ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

4.3.3 Recul arrière

a) Le recul arrière minimal des constructions principales est de 8,00 mètres sur la limite de la parcelle. Dans ce recul, une construction légère est admise à condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres, conformément à l'**Art. 38**~~Art. 32~~. Sont également admis des dépendances, conformément à l'**Art. 26**~~Art. 34~~.

b) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres pour un sous-sol complètement enterré et/ou une toiture terrasse.

4.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~, **Art. 34**~~Art. 26~~, **Art. 35**~~Art. 27~~ et **Art. 36**~~Art. 28~~.

D'autres profondeurs et hauteurs que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 18**~~Art. 17~~.

4.4.1 Profondeur

a) Les constructions en bande ont une profondeur entre 9,00 et 12,00 mètres.

b) Les constructions isolées ou jumelées ont une profondeur entre 9,00 et 14,00 mètres.

c) Au rez-de-chaussée, la profondeur totale maximale est de 15,00 mètres pour les constructions jumelées ou en bande et de 17,00 mètres pour les constructions isolées, y compris véranda, verrière et construction similaire, conformément à l'**Art. 25**~~Art. 31~~. La partie du rez-de-chaussée qui dépasse la profondeur de l'étage, du côté arrière, peut avoir une toiture plate ou inclinée et être végétalisée. L'aménagement en toiture – terrasse n'est pas admis sur les 3,00 mètres, mesurés à partir de la façade arrière autorisée ou autorisable.

d) Pour les maisons jumelées ou en bande, une nouvelle construction accolée peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,00 mètres au maximum, sans toutefois dépasser la profondeur maximale autorisée, conformément à l'**Art. 33**~~Art. 25~~.

e) Au sous-sol, la profondeur maximale de la construction est de 25,00 mètres. Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée doit être complètement enterré par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou être couvert par une toiture-terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres.

f) Du côté arrière et au-delà de la profondeur maximale d'une construction principale, l'aménagement d'une construction légère d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admis, conformément à l'**Art. 38**~~Art. 32~~.

4.4.2 Largeur des constructions

La largeur minimale pour une construction, mesurée en front de rue, est de 7,00 mètres.

4.4.3 Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux des constructions est de :

- 3 niveaux, y compris le rez-de-chaussée **et / ou le rez-de-jardin** ;
- 1 niveau dans les combles ou 1 étage en retrait, avec au maximum de 70% de la surface habitable nette de l'étage en dessous ;
- 1 seul niveau en sous-sol.

4.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions est de :

- 10,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère ;
- 5,00 mètres entre la corniche et le faîte et 15,00 mètres au faîte ;
- 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.
- Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de l'axe de la rue de 1,50 mètre au maximum et être au maximum 0,50 m en-dessous du niveau de l'axe de la rue. Les établissements ouverts au public doivent garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

b) La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

4.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale peut être :

- à plusieurs versants, avec une pente entre 30 et 45 degrés ;
- à pente unique, avec une pente entre 20 et 35 degrés, du côté sud. Une exception pour optimiser l'ensoleillement pour la production énergétique peut être accordée ;
- plate, à l'exception d'une construction en bande adjacente à deux constructions existantes avec des toitures avec pentes, voir les prescriptions de l'**Art. 22**~~Art. 21~~.

Les toitures bombées sont admises sur une partie de 15% de la toiture au maximum. Les toitures de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celles-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également admises. Sont également admises les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles. Des matériaux non brillants, comme p.ex. le zinc à joints debout, sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus. Les toitures végétalisées auront une couverture de substrat d'au moins 0,15 mètre.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'**Art. 24**~~Art. 29~~.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'**Art. 36**~~Art. 28~~.

4.4.6 Façades

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception des surfaces vitrées des vérandas. Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées les couleurs des façades de la palette des couleurs définies dans l'**Art. 39**~~Art. 37~~.

Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie en bois sont admises, sous condition de ne pas imiter un style de type « chalet » ou similaire.

Les façades non mitoyennes doivent être traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

5.1 Destination

Le PAP quartier existant « zone de bâtiments et d'équipements publics » est réservé aux constructions et aménagements d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue :

a) Le PAP QE **[BEP]**, pour les bâtiments, bureaux d'administration, services, équipements et aménagements publics.
Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures socio-éducatives, médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements encadrés, les logements intergénérationnels, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

b) Le PAP QE **[BEP-ec]**, pour les espaces cimetières,
Y sont admis des constructions de moindre envergure et aménagements légers requis en relation avec la destination de la zone.

c) Le PAP QE **[BEP-jc]**, pour les jardins communautaires,
Y sont admis des constructions de moindre envergure et aménagements légers, réalisés selon les principes d'un aménagement écologique, pour développer le lieu pour le jardinage, aménagés selon les principes d'un aménagement écologique.

d) Le PAP QE **[BEP-ep]**, pour les aires de jeux, et les espaces publics,
Y sont admis des constructions de moindre envergure et aménagements légers requis en relation avec la destination de la zone.

e) Le PAP QE **[BEP-éq]**,
Y sont admis des équipements, et aménagements publics à but d'intérêt et d'utilité publics, tels que château d'eau.

f) Le PAP QE **[BEP-sp]**, pour les installations de sports et loisirs en plein air et dans des bâtiments, ainsi qu'aux équipements de service public.
Seuls sont admis des constructions et aménagements qui sont en relation directe avec la destination de la zone, notamment des vestiaires, gradins, aire de stationnement ainsi que des aménagements récréatifs ; aire de jeux et de détente en plein air.

g) Les habitations légères sont uniquement admises sur les parcelles libres de toute construction principale. Au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées par parcelle.

Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l'Art. 17.

5.2 Agencement des constructions

5.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

La distance minimum entre deux bâtiments non jumelés sur une même parcelle est de 4,00 mètres, sauf pour les constructions de moindre envergure, où la distance entre deux constructions est de 2,00 mètres (aire de jeux), conformément aux prescriptions de sécurité.

5.2.2 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

b) Les marges de reculement d'une construction sur les limites de la parcelle sont :

» Le recul avant peut être de 0,00 mètre.

» Le recul latéral minimal est de 3,00 mètres si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale.

» Le recul latéral est de 0,00 mètre ou 3,00 mètres minimum si une construction existante sur le terrain voisin n'accuse aucun recul sur la limite latérale. Le recul latéral peut être de 0,00 mètre si la construction donne sur le domaine public.

» Le recul arrière minimal est de 5,00 mètres, sauf si la construction donne sur le domaine public. Dans ce cas la construction peut être implantée avec un recul postérieur de 0,00 mètre sur la limite de la parcelle.

c) Le recul d'une construction sur la limite latérale ou arrière peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite d'une « zone urbanisée ou la limite de la zone destinée à être urbanisée ».

5.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~ et **Art. 34**~~Art. 26~~.

D'autres profondeurs et hauteurs que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 18**~~Art. 17~~.

Les toitures sont :

» **à plusieurs versants, avec une pente entre 30 et 45 degrés ;**

» **à pente unique, avec une pente entre 20 et 35 degrés, du côté sud.**

» **plate**

5.3.1 Profondeur

a) La profondeur des constructions est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

b) Dans les PAP QE **[BEP-ec]**, **[BEP-jc]**, **[BEP-ep]** et **[BEP-éq]** la profondeur maximale d'une construction est de 10,00 mètres. Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la profondeur pour des constructions spéciales, notamment un château d'eau ou une installation de jeux.

5.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

a) Dans les PAP QE **[BEP]** et **[BEP-sp]** ~~les constructions ont~~**le nombre maximal de niveaux des constructions est de :**

» ~~-~~3 niveaux**, y compris le rez-de-chaussée,**~~ au maximum~~.

» **1 niveaux en sous-sol**~~-~~**.**

La hauteur maximale des constructions est de 18,00 mètres.

b) Dans les PAP QE **[BEP-ec]**, **[BEP-jc]**, **[BEP-ep]** et **[BEP-éq]** les constructions ont un niveau au maximum et la hauteur maximale d'une construction est de 5,00 mètres. Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un château d'eau ou une tour de jeux.

5.3.3 Dérogation

Une dérogation pour les constructions peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul, de la hauteur et de la profondeur s'impose pour des raisons urbanistiques, techniques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, les reculs existants peuvent être maintenus.

Art. 6 PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

6.1 Destination

a) Le PAP quartier existant « zone d'activités économiques communale type 1 Am Rolach - Am Schaedhaff est réservé aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, des activités de construction, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

b) Y sont également admis :

- les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise ;
- des activités de commerce de détail qui sont liées à l'activité de l'entreprise, limitées à 2.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti ;
- des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 2.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux complémentairement à l'activité principale ;
- des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

c) Les usages admis dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes :

- toutes les activités doivent être exercées à l'intérieur des constructions, à l'exception des entreprises de construction ;
- exceptionnellement une aire de stockage, d'exposition ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les marges de reculement et que l'aménagement de ces aires s'intègre dans l'aspect du site et ne cause aucune gêne aux constructions voisines. Cette aire de stockage doit être entourée d'un rideau vert d'une hauteur de 2,00 mètres pour en dissimuler les activités. Une clôture grillagée peut être intégrée dans le rideau de verdure.

d) Sont interdits dans ces zones :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de service existants ;
- l'implantation de stations-service et de postes de carburant y sont interdites, à l'exception des infrastructures de maintenance et de distribution de carburant servant uniquement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis ;

6.2 Agencement des constructions

6.2.1 Implantation

a) Les constructions sont isolées ou jumelées.

b) Les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées. La distance minimum entre deux constructions non accolées sur une même parcelle est de 5,00 mètres, conformément aux prescriptions de sécurité.

6.3 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

b) Les reculs imposés sont à respecter hors sol et en sous-sol.

c) Les marges de reculement des constructions sont de :

» le recul avant minimal est de 6,00 mètres ;

» le recul latéral minimal est 5,00 mètres et de 0,00 mètre pour une construction jumelée ;

» le recul arrière minimal est de 6,00 mètres.

6.3.1 Dérogations

a) Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux marges de reculement dans les cas où une augmentation ou une réduction du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

b) Dans le cas d'une reconstruction d'une construction, le bourgmestre peut accorder une dérogation aux reculs.

6.4 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~ et **Art. 34**~~Art. 26~~.

6.4.1 Profondeur

La profondeur des constructions principales est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

6.4.2 Hauteur

a) La hauteur totale maximale est de 12,00 mètres.

b) Des éléments de construction hors gabarit sont admis sur la toiture. Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l'étage en dessous, sans dépasser une surface de 200 m^2 et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

c) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur, notamment pour se raccrocher à une construction existante et pour des constructions techniques spéciales. Des mesures d'intégration paysagère peuvent être imposées.

6.4.3 Façades et toitures

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable sont admises sur les façades.

Les toitures avec une surface supérieure à 100,00 m^2 doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'apprêtent pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

6.5 Surface libre et aménagement extérieur

a) Les marges de reculement imposées doivent rester libre de toute construction, à l'exception des chemins d'accès, de réseaux techniques et d'aménagements en relation avec la gestion des eaux de surface.

b) Deux accès avec chacun une largeur de 5,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 8,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont admis. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

c) Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ils sont à agrémenter par de la verdure ; par tranche de 6 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté sur le terrain.

6.6 Clôture

a) Une clôture peut être aménagée sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de l'alignement de la façade principale, la clôture doit se rattacher au bâtiment, parallèlement à l'alignement de la façade principale. Au-delà de cet alignement les clôtures ne sont pas admises, seuls des éléments végétaux, tels que des plantations à haute tige et des haies vivaces sont admis.

b) La hauteur maximale d'une clôture ou d'une haie ceinturant la limite postérieure et les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale, est de 2,00 mètres. La hauteur maximale des haies vivaces aménagées à l'avant de la construction est de 1,00 mètre.

c) La conception de la clôture doit garantir une transparence d'au moins 85 % de la surface. Les matériaux et les couleurs vert et gris foncé employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site.

Art. 7 PAP QE – Zone spéciale d'activités économiques – tertiaire – [SPEC-ECO-t]

7.1 Destination

a) Le PAP quartier existant « zone d'activités économiques – tertiaire » est réservé principalement aux établissements à caractère tertiaire, aux activités de commerce, aux établissements à caractère artisanal, aux garages de réparation, aux hôtels, aux appart-hôtels, aux équipements techniques, aux entreprises prestataires de services ainsi que pour des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est admis que complémentairement à l'activité principale.

Le PAP QE « zone d'activités économiques – tertiaire » est subdivisé comme suit :

[SPEC-ECO-t] = Op der Hokaul, Sandweiler

[SPEC-ECO-t♦] = Findel rue de Trèves - Killwee,

[SPEC-ECO-t•pap] = Plan d'aménagement particulier Op der Biirkekopp, rue de Trèves dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

[SPEC-ECO-t•pap] = Plan d'aménagement particulier Somaco, Um Findel dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

b) Sont interdits dans ces zones :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions industrielles, les halles et autres aménagements ne servant qu'au stockage de marchandises ou de matériaux ;
- l'implantation de stations-service et de postes de carburant. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

7.2 Agencement des constructions

7.2.1 Implantation

a) Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

b) La distance minimum entre deux constructions non accolées sur une même parcelle est de 5,00 mètres.

c) Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 70 % au maximum.

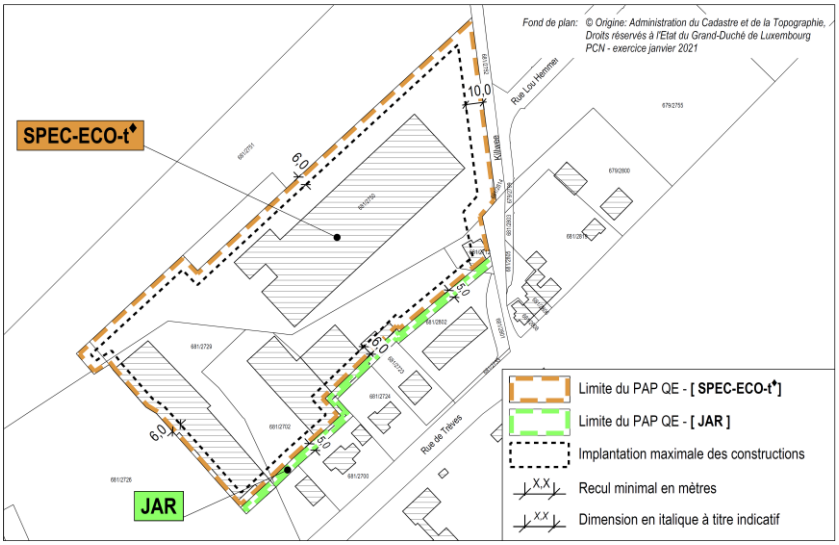
7.3 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

b) Les marges de reculement minimales d'une construction ou l'implantation maximale pour le PAP QE **[SPEC-ECO-t♦]** desservi par le Killwee au Findel sont indiquées dans le plan ci-dessous (extrait précisé de la partie graphique du PAP QE).

Findel rue de Trèves – Killwee



7.3.1 Dérogations

a) Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux marges de reculement dans les cas où une augmentation ou une réduction du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

b) Dans le cas d'une reconstruction d'une construction, le bourgmestre peut accorder une dérogation aux reculs.

7.4 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~ et **Art. 34**~~Art. 26~~.

7.4.1 Profondeur

La profondeur maximale d'une construction est définie par la surface résultant de l'implantation maximale pour le PAP QE **[SPEC-ECO-t*]** desservi par le Killwee au Findel, tout en respectant le coefficient d'occupation du sol (COS) qui est de 70 % maximum.

7.4.2 Nombre de niveaux et hauteur

Les constructions ont au maximum 6 niveaux.

La hauteur totale maximale de la construction est de 19,00 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur jusqu'à un maximum de 25,00 mètres, notamment pour se raccrocher à une construction existante et pour des constructions techniques spéciales. Des mesures d'intégration paysagère peuvent être imposées.

7.4.3 Façades et toitures

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable sont admises sur les façades.

Les toitures avec une surface supérieure à 100,00 m^2 doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'apprêtent pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

7.5 Surface libre et aménagement extérieur

a) Les marges de reculement imposées doivent rester libre de toute construction, à l'exception des chemins d'accès, de réseaux techniques et d'aménagements en relation avec la gestion des eaux de surface.

b) Deux accès avec chacun une largeur de 5,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 8,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont admis. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

c) Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ils sont à agrémenter par de la verdure ; par tranche de 6 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté sur le terrain.

7.6 Clôture

a) Une clôture peut être aménagée sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de l'alignement de la façade principale, la clôture doit se rattacher au bâtiment, parallèlement à l'alignement de la façade principale. Au-delà de cet alignement les clôtures ne sont pas admises, seuls des éléments végétaux, tels que des plantations à haute tige et des haies vivaces sont admis.

b) La hauteur maximale d'une clôture ou d'une haie ceinturant la limite postérieure et les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale, est de 2,00 mètres. La hauteur maximale des haies vivaces aménagées à l'avant de la construction est de 1,00 mètre.

c) La conception de la clôture doit garantir une transparence d'au moins 85 % de la surface. Les matériaux et les couleurs vert et gris foncé employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site.

d) Mur de soutènement

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 2,00 mètres sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et arrière. Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut être accordée pour raisons topographiques.

Art. 8 PAP QE – Zone spéciale – aéroport [SPEC-AERO]

8.1 Destination

Le PAP quartier existant « zone spéciale – aéroport » englobe l'ensemble des infrastructures et surfaces opérationnelles nécessaires à l'accomplissement des activités d'un aéroport international et de loisirs ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général. Elles comprennent notamment la piste, les voies de circulation, les aires de stationnement et les bâtiments d'infrastructure.

Tous les secteurs de la « zone spéciale – aéroport » peuvent accueillir des installations de production et d'approvisionnement en chaleur ou en électricité.

8.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

8.3 Les marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

b) Les marges de reculement d'une construction sur les limites de la parcelle sont :

- Le recul avant minimal est de 10,00 mètres par rapport à une voirie publique. Si la parcelle n'est pas située aux abords d'une voirie publique, le recul avant peut être de 0,00 mètre.
- Les reculs latéraux et arrière peuvent être de 0,00 mètre, sous réserve des conditions inhérentes à la sécurité, à la salubrité et au confort.
- Le recul minimal est de 10,00 mètres par rapport à la délimitation de la zone verte.

8.4 La profondeur des constructions

La profondeur maximale d'une construction est définie par la surface résultante des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

8.5 La hauteur et les niveaux

La hauteur maximale de la construction implantée aux abords de la rue de Trèves sur une profondeur de 100,00 mètres, mesurée perpendiculairement à partir de la limite extérieure de la rue de Trèves, est de 19,00 mètres.

8.6 Façades et toitures

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable sont admises sur les façades.

Les toitures avec une surface supérieure à 100,00 m^2 doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'apprêtent pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

8.7 Dispositions spéciales

a) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être admis même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE sous condition :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;

- » qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser par une personne de l'art ;
- » qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.

b) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont admis sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.

c) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

Art. 9 PAP QE – Zone spéciale – station-service [SPEC-se]

9.1 Destination

Le PAP quartier existant « zone spéciale – station-service » est destiné à accueillir les activités des stations-service, des garages de réparation, des postes de carburant et des équipements de recharge électrique.

Y sont admis des activités de prestations de services et des petits commerces liés aux activités de la zone concernée.

Les stations-service sont destinées prioritairement aux véhicules particuliers, les pompes à haut débit sont interdites.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.

Les activités doivent être exercées à l'intérieur des constructions, à l'exception des activités relatives aux pompes à carburant.

9.2 Agencement des constructions

9.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

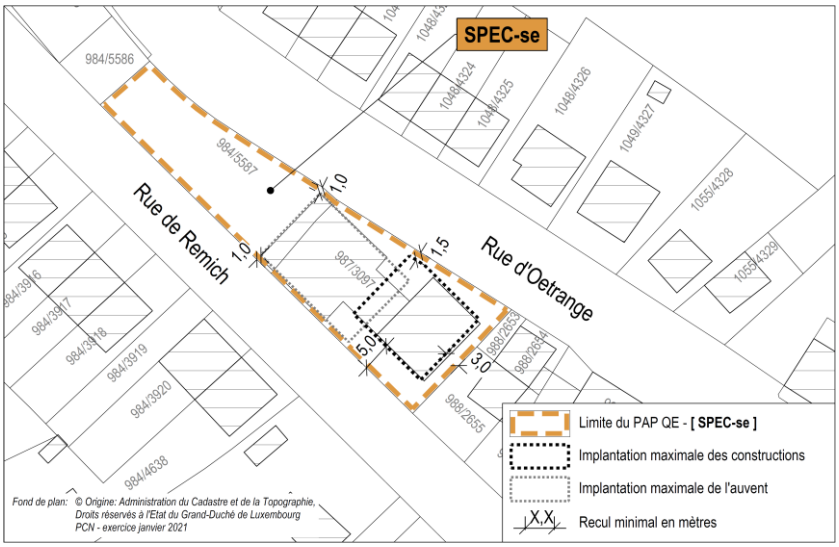
9.2.2 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'**Art. 31**~~Art. 23~~.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 11, Art. 15 et **Art. 32**~~Art. 24~~.

b) Les marges de reculement d'une construction sur les limites de la parcelle respectivement l'implantation maximale sont indiquées dans les plans ci-dessous (extraits précisés de la partie graphique du PAP QE).

Sandweiler rue de Remich



9.2.3 Dérogations

a) Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux marges de reculement dans les cas où une augmentation ou une réduction du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

b) Dans le cas d'une reconstruction d'une construction, le bourgmestre peut accorder une dérogation aux reculs.

9.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des **Art. 33**~~Art. 25~~ et **Art. 34**~~Art. 26~~.

9.3.1 Profondeur

La profondeur maximale de la construction est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété, tout en respectant le coefficient d'occupation du sol (COS) qui est de 70 % maximum pour le site rue de Trêves à Findel.

9.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

a) La hauteur maximale d'une construction est de 10,00 mètres. Des éléments de construction hors gabarit sont admis au-delà des 10,00 mètres. Ces éléments de construction peuvent être implantés sur 25 % au maximum de la surface du bâtiment et avec une hauteur maximale de 3,00 mètres au-delà du gabarit autorisé. Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur jusqu'à un maximum de 12,00 mètres.

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de l'axe de la voie desservante.

Les marges de reculement imposées doivent rester libre de toute construction, à l'exception des chemins d'accès, des réseaux techniques et des aménagements en relation avec la gestion des eaux de surface.

b) Deux accès avec chacun une largeur de 5,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 8,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont admis. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

c) Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle.

9.4 Clôture

a) Une clôture peut être aménagée sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de l'alignement de la façade principale, la clôture doit se rattacher au bâtiment, parallèlement à l'alignement de la façade principale. Au-delà de cet alignement les clôtures ne sont pas admises, seuls des éléments végétaux, tels que des plantations à haute tige et des haies vivaces sont admis.

b) La hauteur maximale d'une clôture ou d'une haie ceinturant la limite postérieure et les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale, est de 2,00 mètres. La hauteur maximale des haies vivaces aménagées à l'avant de la construction est de 1,00 mètre.

c) La conception de la clôture doit garantir une transparence d'au moins 85 % de la surface. Les matériaux et les couleurs vert et gris foncé employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site.

Art. 10 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

Le PAP quartier existant « zone de jardins familiaux » englobe les terrains destinés aux jardins existants ou à aménager c'est-à-dire les potagers, vergers ou jardins d'agrément.

Toutes les constructions sont interdites, à l'exception des abris de jardins et constructions similaires ainsi que des aménagements prévus dans l'**Art. 26**~~Art. 34~~.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles des PAP QE « Zone HAB-1, Zone d'HAB-2, Zone MIX-v, Zone MIX-u »*

(à titre indicatif)

	HAB-1 ●a + a* + a✦	HAB-2●b + c	MIX-v et MIX-u
Destination et nombre de logements max	maison unifamiliale log. Intégré – min 35 m² sans dépasser un niveau secteur protégé "C" : « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver » avec plus de 180,00 m² de surface construite brute (SCB) > 1 logement par niveau profession libérale – max 100 m² de SCB sans dépasser un niveau rdc : activités de proximité - commerces, artisans, services - max 200 m² de surface construite brute (SCB)	maison unifamiliale Hab-2●b : maison plurif. **3** à **4 log** max Hab-2●c : maison plurif. **3** à **8 log** max log. Intégré – min 35 m² sans dépasser un niveau unif. : profession libérale – max 100 m² de SCB sans dépasser un niveau rdc unif. : activités de proximité - commerces, artisans, services - max 200 m² de surface construite brute (SCB) rdc maison plurif. : activités artisanales, de commerce et de services administratifs ou professionnels - max 300 m² de SCB activités de restauration – max 400 m² de surface construite brute (SCB)	maison unifamiliale les logements maison plurif. sont interdits **3** à **10 log**. Max log. Intégré – min 35 m² sans dépasser un niveau activités de commerce de détail, artisanales, de services administratifs ou professionnels, et activités de loisirs et les restaurants et débits de boissons - max 800 m² de surface construite brute (SCB) , sauf dans la MIX-u
	crèche autorisée uniquement aux abords des rue de Luxembourg, rue Principale, rue de Remich et rue d'Itzig		crèche autorisée
Agencement des constructions	HAB-1●a : isolées, jumelées ou groupées en bande avec max. 4 maisons HAB-1●a= : isolées, jumelées HAB-1●a✦ - parcelles 1020/5444 et 1014/5743 : isolées	unif. : isolées, jumelées, en bande avec max. 4 maisons unifamiliales maison plurifamiliale : isolée ou accolée à maison(s) unifamiliale(s)	isolées, jumelées, en bande
Marges de reculement			
Recul avant min	alignement existant / voisin (sauf si recul ≥ 10,00 m), sans alignement : entre 4,00 à 9,00 m si accès carrossable : min 6,00 m 1,00 m pour les sous-sols voir exception HAB-1●a✦		
dans recul avant	exception un emplacement pour client / visiteur du commerce et service		
Recul latéral min.	0,00 ou 3,00 m voir exception HAB-1●a✦		
dans recul latéral	escalier et/ou rampe d'accès garage et/ou carport dans recul maison unifamiliale uniquement		
Recul arrière min.	10,00 m, exception 8,00 m (voir les articles respectifs) 3,00 m sous-sols enterrés voir exception HAB-1●a✦		8,00 m 3,00 m sous-sols enterrés
dans recul arrière	construction légère et abri de jardin, serre, piscine et similaire uniquement		
Gabarit des constructions principales			
Profondeur max. étage	constr. isolées et jumelées : 9,00 à 14,00 m constr. en bande : 9,00 à 12,00 m		
rez-de-chaussée	constr. isolées : 17,00 m constr. jumelées et groupées en bande : 15,00 m (véranda et similaire compris)		
	sous-sol = 20,00 m		sous-sol = 25,00 m
Largeur des façades minimum	constr. unif. isolée : 8,00 m ; constr. unif. jumel./groupées en bande d'un seul côté : 7,50 m ; constr. unif. groupées en bande des deux côtés : 7,00 m		
		constr. plurif. : max 25,00 m	
Nombre de niveaux maximum	2 niv. pleins + 1 niv. comble ou étage en retrait avec max 70% + 1 sous-sol		3 niv. pleins + 1 niv. comble ou étage en retrait avec max 70% + 1 sous-sol
Hauteur max. : corniche ou acrotère / faîte ou hauteur totale	Hab-1●a = 7,50 m / 11,50 m Hab-1●a* = 7,00 m / 10,50 m Hab-1●a✦ = 7,50 m / 11,00 m	7,50 m /12,50 m	10,50 m / 15,00 m

* En dehors des secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables à l'ensemble des PAP « quartier existant ».

Art. 11 Constructions existantes

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants et dûment autorisés sous le régime d'une réglementation antérieure, non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont admis. Une reconstruction peut être autorisée selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels pour un assainissement énergétique et en cas de sinistre, sur la base d'un mesurage cadastral et topographique, le cas échéant, de la situation existante avant le 13.05.2022.

Toutefois une construction reconstruite et accolée d'un côté, dans le tissu bâti existant dont la largeur de la parcelle est entre 8,00 et 10,00 mètres, devra respecter un recul sur la limite latérale non accolée d'au moins 1,00 mètre et la largeur minimale peut être de 7,00 mètres, ceci sur la base d'une dérogation aux articles relatifs aux *recul latéral* et *largeur des constructions* du présent règlement. Cette dérogation n'est autorisée que pour une reconstruction d'une maison unifamiliale et sans changement d'affectation.

Tableau des cas de figure

Recul latéral min.	Largeur constr. min.	Largeur parcelle
1,00 m	7,00 m	8,00 m à 8,49 m
1,00 m	7,50 m	8,50 m à 8,99 m
1,50 m	7,50 m	9,00 m à 9,49 m
2,00 m	7,50 m	9,50 m à 9,99 m
2,50 m	7,50 m	10,00 m à 10,49 m
3,00 m	7,50 m	10,50 m et plus

Art. 12 Changement du mode d'affectation

Tout changement du mode d'affectation est soumis à une autorisation du bourgmestre. Une telle autorisation est soumise aux prescriptions du règlement en vigueur. Est également considéré comme changement de mode d'affectation l'augmentation du nombre d'unité de logement.

Art. 13 Lotissement de terrains

a) Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

b) Lors de la demande d'autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du / des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement.

c) L'autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l'une quelconque des dispositions règlementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

Pour les habitations légères, les dispositions supplémentaires prévues à l'Art. 17.1 sont d'application.

Art. 14 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession d'une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux conformément à l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, notamment les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Art. 15 Assainissement énergétique

a) Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes et des permis de construction délivrés avant le 13.05.2022, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée, sans toutefois dépasser les limites cadastrales, sauf accord entre voisins.

b) Dans le cas d'une nouvelle construction et d'un agrandissement d'une construction existante entre deux constructions existantes ayant reçu une autorisation d'empiéter sur les reculs et l'alignement avant pour la réalisation d'une isolation thermique, celle-ci peut s'aligner sur les reculs et l'alignement avant, selon les mêmes conditions. Ces exceptions sont accordées également dans le cas d'une réalisation ultérieure d'un étage supplémentaire dans une construction existante.

c) Un dépassement de 0,10 mètre de l'isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé à partir d'une hauteur de 0,50 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public et à condition de garantir un espace de circulation d'au moins 1,20 mètre, et ce sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

Art. 16 Panneaux solaires

a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur le versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de couleur foncée et être éloignés au moins de 0,30 mètre de la gouttière et des bords de la toiture, sauf dans les zones d'activités économiques [ECO-c1], [SPEC-ECO-t], et la zone spéciale [SPEC-AERO], où les panneaux solaires sont admis sur toute la surface de la toiture.

Les panneaux solaires installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux.

b) Dans le cas d'une toiture plate **et si les panneaux solaires dépassent la hauteur de l'acrotère**, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre et une pente maximale de 35°. Les panneaux solaires posés à plat ne doivent pas respecter de recul par rapport aux plans de façades, mais ils ne peuvent pas dépasser le plan des façades.

Art. 17 Habitations légères

a) La réalisation d'habitations légères est uniquement admis dans les PAP QE qui autorisent explicitement l'implantation d'habitations légères.

b) Une habitation légère est réservée à l'habitation permanente uniquement. Aucune activité artisanale, commerciale, professionnelle ou similaire n'y est autorisée.

c) Les habitations légères doivent disposer d'un raccordement au réseau de distribution public d'eau potable, de canalisation ainsi qu'aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Pour ces différents réseaux, au maximum un raccordement est admis par parcelle.

17.1 Lotissement

Lors d'un lotissement, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiées aux habitations légères doit également permettre la réalisation de constructions destinées au séjour prolongé de personnes autres que les habitations légères, en application des prescriptions afférentes du PAG et PAP QE.

17.2 Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

17.3 Fondations et sous-œuvre

Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé.

Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

17.4 Profondeur de construction

Aucune profondeur de construction n'est prescrite.

17.5 Implantation et reculs

a) Les habitations légères sont implantées de manière isolée.

b) Les habitations légères doivent respecter un recul postérieur minimal de 5,00 mètres et des reculs latéraux minimal de 3,00 mètres.

c) L'habitation légère doit respecter une distance de 4,00 mètres au moins par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée sur la même parcelle.

d) Le cas échéant, ces distances sont majorées à concurrence de la profondeur de la terrasse de l'habitation légère si cette terrasse est aménagée dans les espaces à respecter entre les constructions, évoqués aux points précédents.

17.6 Hauteur et nombre de niveaux

a) La hauteur hors tout ne peut dépasser les 3.50 mètres à partir du niveau du terrain existant.

b) Le nombre de niveaux est de 1 au maximum.

17.7 Aménagements extérieurs

A l'exception du chemin d'accès vers l'habitation légère, les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton.

Les jardins en gravier sont interdits.

17.8 Types de toiture

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

17.9 Dispositions relatives aux emplacements de stationnement

a) Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est à déterminer conformément à l'article sur les emplacements de stationnement dans la partie écrite du PAG. À cette fin, une habitation légère est à considérer comme un logement intégré.

b) Les emplacements de stationnements sont à aménager de manière non scellée.

17.10 Dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit »

Les dispositions du présent règlement relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères.

17.11 Dispositions spécifiques

Une dérogation peut être accordée dans les cas d'impossibilité d'observer les prescriptions du présent règlement.

Chapitre 3 Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations et des zones mixtes

~~Art. 17~~Art. 18 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions sont précisées de la manière suivante.

a) L'implantation des constructions principales sur l'alignement de la façade antérieur existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n'existe, les prescriptions des articles concernant le recul avant dans la zone de fond respective sont à appliquer.

Une dérogation peut être autorisée pour une construction isolée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

b) La toiture de la construction principale doit obligatoirement avoir deux versants, exception pour les constructions de coin et les demi-croupes. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 45 degrés. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Exceptionnellement sur des bâtiments et gabarits protégés, d'autres formes de toitures différentes de celles qui précèdent, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

La saillie de la corniche (mesurée sans la gouttière) ne dépasse pas 0,25 mètre et, du côté pignon, aura entre 0,05 et 0,15 mètre.

L'implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales ; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise. Exceptionnellement, le recouvrement des toitures présentant une pente inférieure à 22° peut être en zinc, sous condition d'imiter l'aspect extérieur de l'ardoise naturelle.

c) Une construction accolée du côté latéral à une construction principale et disposant d'une toiture plate, destinée à agrandir la surface habitable, est définie comme suit :

- la surface constructible brute, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale ;
- la surface de la façade est égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue) ;
- les prescriptions concernant les reculs, l'alignement, et le gabarit sont requises ;
- la toiture peut être plate ou inclinée et être végétalisée. L'acrotère ne dépasse pas la corniche de la construction principale. L'aménagement en toiture – terrasse est autorisable en dehors des reculs minimaux.

d) Les façades avant et latérales.

La proportionnalité des surfaces pleines et la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales et des annexes caractéristiques sont à respecter. La composition des façades nouvelles ou des transformations majeures doit s'intégrer harmonieusement dans le site.

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

Les façades sont à réaliser en enduit minéral avec une granulation fine. Tous les revêtements de façade brillants.

En façade principale, l'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces matériaux ne pourront couvrir au maximum 25% de la somme totale des façades. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques…), à l'exception des matériaux d'origine existants, tel que les pierres en Grès de Luxembourg. L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.

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

Par dérogation à ce qui précède, les constructions accolées visées sous le point c) du présent article peuvent être conçues en bois, béton et verre.

e) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale et doivent être aménagées d'une manière harmonieuse.

f) Les balcons et les avant-corps en façades principales et latérales sont interdits. Les balcons existants peuvent être maintenus. Les auvents de dimensions réduites, réalisés sous forme d'une structure légère dans un matériel adapté à la situation respective (verre neutre) peuvent être autorisés.

Le garde-corps d'une toiture-terrasse et/ou d'un balcon, doit être réalisé dans un matériel adapté à la situation (verre neutre, grillage en fer forgé, etc.).

g) Pour les « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale de 14,00 mètres, une exception peut être autorisée lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- La profondeur maximale des constructions ne peut pas dépasser la profondeur du gabarit à préserver.
- Un changement d'affectation n'est autorisé que :
  - pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale concernée,
  - pour un garage et/ou des équipements techniques en relation avec le logement concerné,
  - pour les activités qui sont autorisées dans le quartier respectif.

h) Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes :

- l'aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente ;
- les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire et gris clair, les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits, l'entretien des surfaces existantes est admissible ;
- le recul avant peut être végétalisé par une pelouse avec arbres et buissons isolés d'espèces indigènes ;
- la construction d'abris de jardin ou de car-port est interdite ;

» le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seuls sont autorisés les murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

Les aménagements existants contraires aux dispositions du présent article peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien, ainsi que les réaménagements à l'identique sont autorisés.

i) Y sont autorisées les ouvertures, telles que lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou similaires. Les loggias sont interdites dans les façades et toits donnant sur rue.

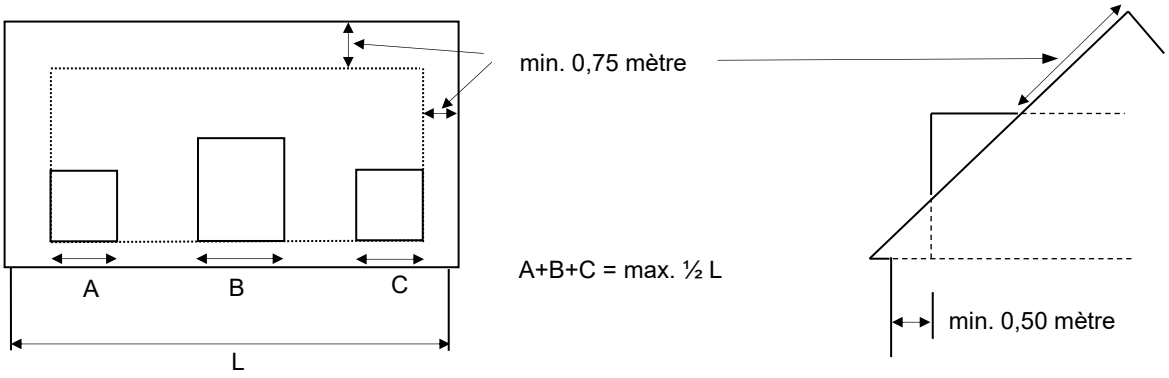
La largeur d'une ouverture, telles que lucarne, fenêtre rampante, ne dépasse pas 1,50 mètre, une loggia, dans la façade arrière ne dépasse pas 2,50 mètres. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée.

Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 0,75 mètre des limites latérales, des noues de la toiture et des arêtes.

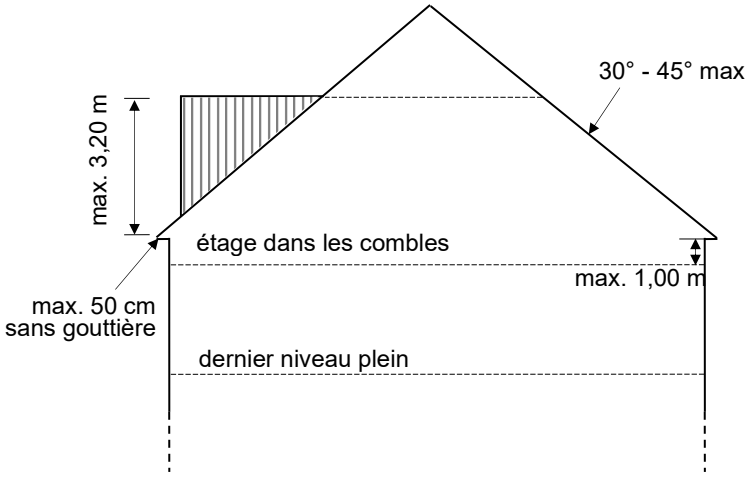
Les ouvertures (lucarnes et loggias en façade arrière) doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

La corniche ne peut pas être interrompue.

L'implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :



Ces éléments doivent respecter une hauteur maximale de 3,20 mètres à partir du niveau de la corniche.



La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

j) Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions relatives au respect de l'architecture d'origine, mentionnées dans le présent article, en faveur d'une construction réservée aux activités d'utilité publique, si elles ne portent pas atteinte au voisinage immédiat.

~~Art. 18~~Art. 19 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine, aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes ne peut être autorisée en deuxième position.

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires avec l'habitat, définies dans l'article **Art. 26**~~Art. 34~~.

~~Art. 19~~Art. 20 Profondeur d'un terrain à construire

La profondeur minimale d'un terrain à construire, mesurée à partir de la limite de la voie de desserte, est de 24,00 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux habitations légères, telles que définies à l'art. 17.

~~Art. 20~~Art. 21 Crèches et structures d'accueil pour enfants

Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les maisons unifamiliales isolées. Dans les zones de bâtiments et d'équipement publics et les zones d'activités, sous condition que les fonds concernés disposent d'un accès direct à une route nationale ou un chemin repris, ces structures sont autorisables également dans des constructions accolées ou appartements.

a) Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les établissements peuvent accueillir 30 enfants au maximum ;
- 65% de ces espaces libres doivent être aménagés en tant qu'espaces verts non scellés ;
- ces espaces libres privatifs doivent être situés sur les fonds propres et être directement accessibles depuis l'établissement.

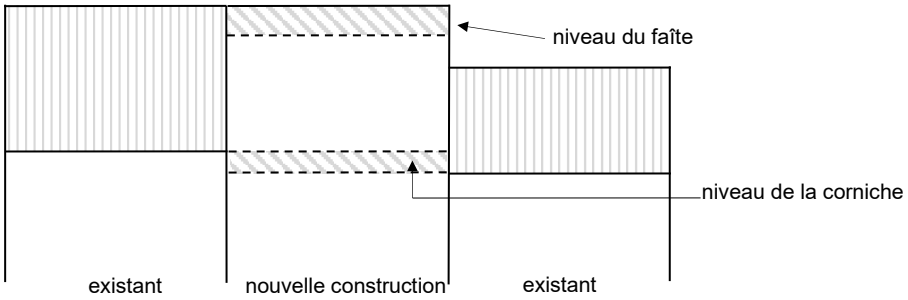
b) Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérées en tant qu'espace vert non scellé dans le sens du présent article.

~~Art. 21~~Art. 22 Constructions groupées

a) Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s), en ce qui concerne l'alignement de la façade avant, la hauteur à la corniche, au faîte ainsi que la structure de la façade principale.

b) Toute construction jumelée ou en bout de bande, doit se raccorder sur une largeur minimale de 1,50 mètre à la forme de la toiture, à la hauteur de la corniche et de la faîtière et/ou à la hauteur de l'acrotère et de l'étage supérieur en retrait de la construction adjacente pour la façade donnant sur le domaine public.

c) Une dérogation relative à la hauteur à la corniche et au faîte peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes voisines existantes de maximum 1,00 mètre.



d) L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Certains locaux ou installations peuvent être organisés en commun (chauffage, garage, sous-sol, rampe d'accès au sous-sol). Un tel ensemble de constructions peut être desservi par un espace en copropriété, tel qu'une cour commune, comptant pour l'accès directe à la voie publique.

e) Plusieurs constructions sur une ou plusieurs parcelles peuvent être desservies par un espace en copropriété, tel qu'une cour commune, comptant pour l'accès direct à la voie publique et desservant plusieurs unités d'habitation ou d'entreprise. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement au cadastre vertical.

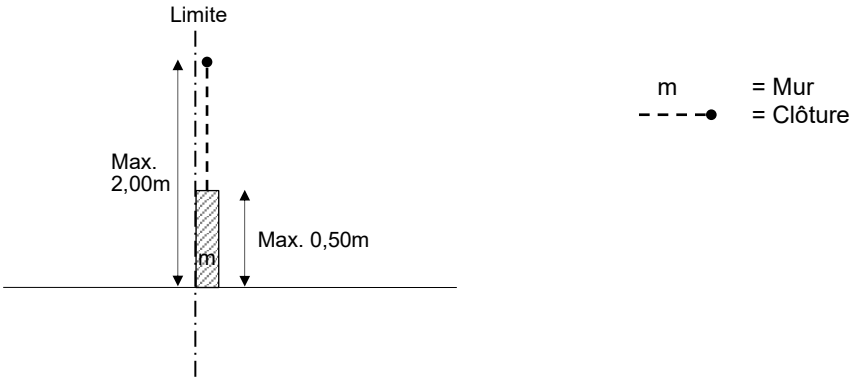
Art. 23 Clôtures, murs de soutènement

a) Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètre et par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,00 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public. Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite. Une dérogation concernant la hauteur totale définie ci-dessus peut être accordée sous condition que cette hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

b) Les limites entre domaines publics à proximité de la voirie de l'État (CR ou N) et domaines privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètre et par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,00 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public. Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.

c) La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre. La hauteur totale des clôtures (y inclus les murs) en limite de parcelle est de 2,00 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.

Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.

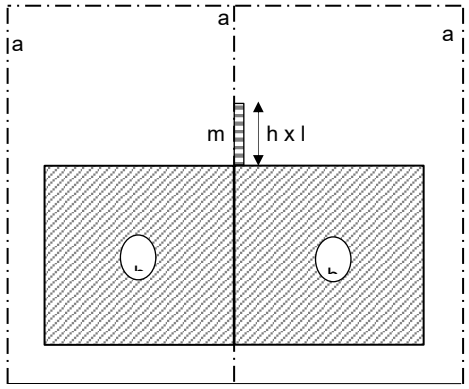


d) La hauteur maximale d'une clôture aménagée au-delà de la limite de parcelle ou de la limite entre domaines publics et privés est de 2,00 mètres. Ces clôtures doivent être ouvertes sur au minimum 70% de la surface vue en plan. Cette surface est à calculer en moyenne sur toute la longueur de la clôture en question.

La hauteur des murs est limitée à 0,50 mètre. Toutefois la hauteur totale des clôtures (y inclus les murs) ne peut pas dépasser 2,00 mètres.

La hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.

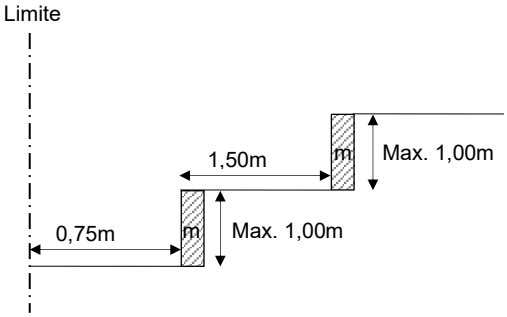
e) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade arrière des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.



a limite de propriété
b bâtiment
m mur de clôture
h hauteur maximale 2,00 m*
l longueur maximale 4,00 m
*sauf accord réciproque du voisin

f) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et arrière. Entre deux murs une distance d'au moins de 1,50 mètres à respecter et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 0,75 mètres est à respecter.
Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,00 mètre.

m = Mur de soutènement



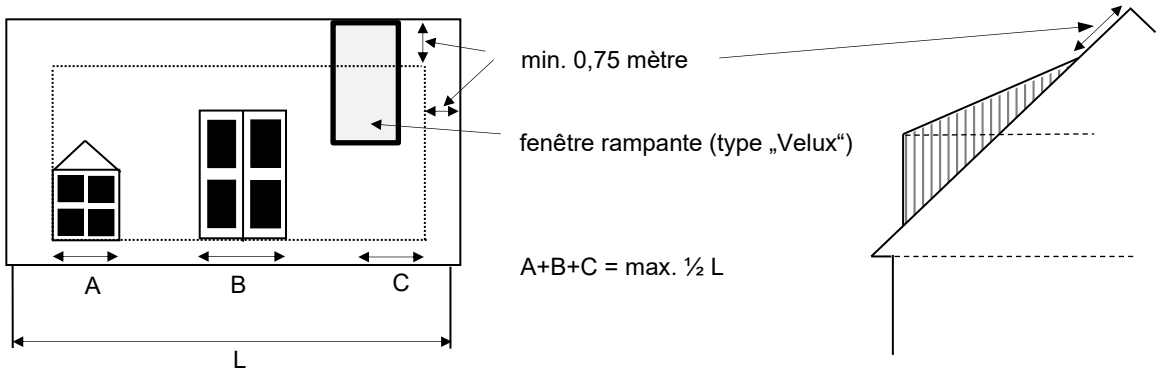
g) Une dérogation aux points repris ci-dessus peut être accordée pour la remise en état d'une situation dûment autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les PAP « quartiers existants ».

Art. 24 Ouvertures dans la toiture

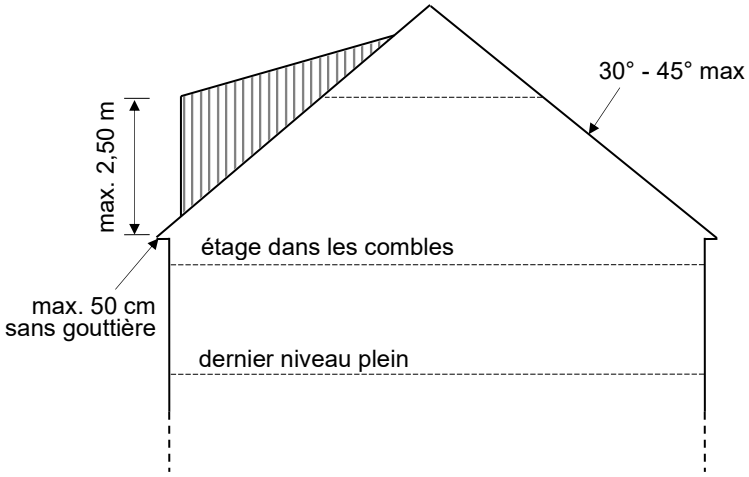
Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,75 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture, à l'exception des fenêtres rampantes (type « Velux »), qui peuvent être implantées sans recul du faîte.

L'implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :

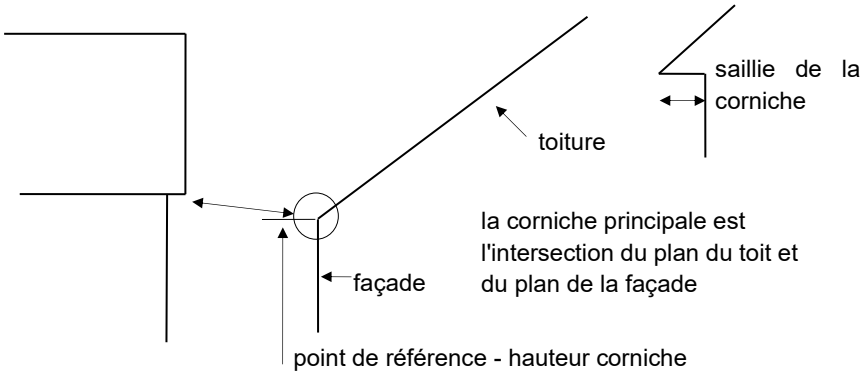


Ces éléments doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres à partir du niveau de la corniche.



Les découpes dans les toitures, telle qu'une loggia, d'une surface égale ou inférieure à 6 m², mesurée horizontalement et en retrait par rapport au nu de la façade sont admises.

La corniche peut être interrompue, sauf dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C », sur un tiers de la longueur de la façade au maximum. La corniche a une saillie de 0,50 mètre au maximum, sans gouttière extérieure, mesurée au niveau de la corniche. Au-delà de la corniche sont interdites toutes saillies, telles que balcon et similaire.

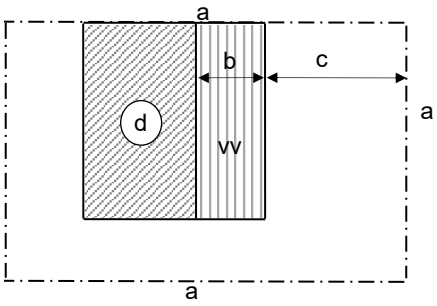


Les terrasses et balcons sont interdits dans la toiture (comble).

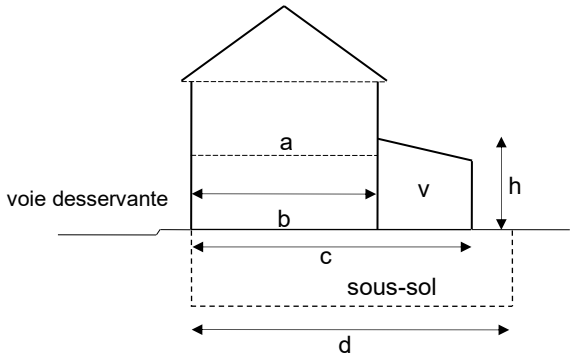
Art. 25 Véranda, verrière et construction similaire

Une véranda, verrière et/ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière uniquement, sous condition :

- **de respecter les reculs minimaux ;**
- **être accolée à la construction principale, la profondeur maximale est de 4,00 mètres, sans dépasser la profondeur totale au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin de 15,00 mètres, cette profondeur totale au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin est de 17,00 mètres pour les maisons unifamiliales isolées ;**
- **la hauteur maximale est de 4,00 mètres, mesurée par rapport au terrain naturel - un remblai d'une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis - et est de 0,50 mètre inférieure à la corniche de la construction principale et de 0,20 mètre en dessous du niveau inférieur de la fenêtre de l'étage ;**
- **les parois sont translucides à 50%, à l'exception du/des côtés latéral qui sont implantés en limite de parcelle. Du côté arrière, la paroi doit être translucide à 50%, respectivement être ouverte/sans paroi.**



a) limite de propriété
b) profondeur max
c) recul arrière minimal
d) construction principale
v) véranda, verrière ou similaire



a) construction principale
b) profondeur max.
c) profondeur max. au rez-de-chaussée
d) profondeur max. du sous-sol
v) véranda
h) hauteur max. 4,00 m

Art. 26 Dépendances – abri de jardin et construction similaire et piscines

26.1 Dépendances - abri de jardin et construction similaire

a) Les dépendances telles qu'un abri de jardin, une serre, un abri pour animaux, une piscine, et/ou un étang de baignade, complémentaires à une maison unifamiliale ou plurifamiliale, par parcelle sont autorisées. L'ensemble de l'emprise au sol de ces dépendances, ne dépasse pas 20% la surface du recul arrière, mesuré à partir de la façade arrière autorisée au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, défini dans le dessin ci-après, sur la parcelle respective, et sans dépasser 50,00 m².

Les garages ou car-ports ne sont pas autorisés dans le recul arrière des constructions, à l'exception de la rue Principale.

b) Les prescriptions dimensionnelles sont les suivantes :

Pour un abri jardin ou construction similaire :

- **une surface maximale de 12,00 m² ;**
- **les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ou l'abri peut être implanté sur la limite latérale mitoyenne et / ou postérieure, s'il y a un accord réciproque entre voisins ;**
- **la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;**
- **une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel.**

Un avant toit en sailli peut être accolé à une seule façade de l'abri de jardin, sous condition de respecter les prescriptions ci-dessus et d'avoir une profondeur maximale de 2,00 mètres.

Pour une serre ou construction similaire :

- **une surface maximale de 12,00 m² ;**
- **les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ;**
- **la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;**
- **une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel.**

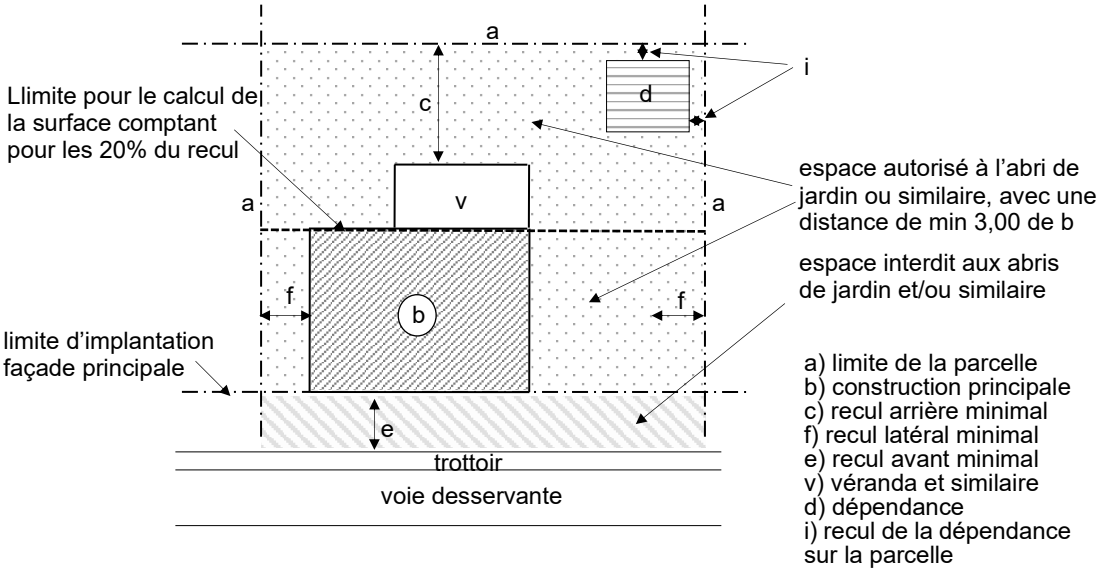
Pour un abri pour animaux ou construction similaire :

- **une surface maximale de 12,00 m² ;**
- **les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ;**
- **la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;**
- **une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel ;**

~~**Pour une piscine, étang de baignade ou aménagement similaire :**~~

- ~~**une surface maximale de 35,00 m², ou une surface maximale de 50,00 m² sous condition que l'ensemble de l'emprise au sol des dépendances, ne dépasse pas 20% du recul arrière, voir 1er alinéa du présent article ;**~~
- ~~**les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ;**~~

- ~~la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;~~
- ~~une hauteur maximale de 0,20 mètre par rapport au terrain naturel ;~~
- ~~la construction peut être complétée par une couverture amovible d'une hauteur maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel ;~~
- ~~la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel ;~~
-



c) La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit. La couverture des toitures à respecter est celle visée par les articles concernant la toiture des constructions principales ou elle peut être verdurisée. Les abris de jardin doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

d) Les abris de jardin ou autres dépendances visés par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.

e) La construction d'un cache-poubelles et /ou abri-vélos est autorisé. Les prescriptions dimensionnelles sont les suivantes :

- **la construction peut être implantée sur la limite du domaine public, dans le respect de la situation urbanistique, de la charge et de la situation de la circulation ;**
- **la construction peut être implantée sur la limite latérale ;**
- **l'emprise au sol maximale est de 4,00 m² ;**
- **la hauteur maximale est de 1,50 mètre ;**
- **la construction est fermée sur les limites de parcelles ;**
- **la toiture est plate ou a une pente maximale de 5% (3°) et peut être végétalisée.**

26.2 Piscines

Pour une piscine, étang de baignade ou aménagement similaire :

- une surface maximale de 35,00 m², ou une surface maximale de 50,00 m² sous condition que l'ensemble de l'emprise au sol des dépendances, ne dépasse pas 20% du recul arrière, voir 1er alinéa de l'art. 26.1 ;
- les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ;
- la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;
- une hauteur maximale de 0,20 mètre par rapport au terrain naturel ;
- la construction peut être complétée par une couverture amovible d'une hauteur maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel ;
- la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel ;
- les équipements techniques sont à l'intérieur de la construction, enterrés ou respectent une distance de 3,00 mètres de la limite de la parcelle.

Art. 27 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

27.1 Généralités

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PE PAG). Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage, ou car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement.

~~Les accès carrossables~~

b~~a~~) L'accès aux emplacements de stationnement, garages et car-ports doit être direct et perpendiculaire par rapport à la voie de desserte, avec une tolérance de 20 degrés, du côté de la voie de desserte et doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

c~~b~~) Les accès carrossables sont à intégrer dans la façade principale, sauf si la topographie est plus favorable à un accès dans la façade latérale.

d~~c~~) La largeur des accès carrossables est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.

e~~d~~) Au-delà de l'ouverture de l'accès carrossable et de l'accès piétonnier, une bordure infranchissable d'une hauteur minimale de 0,18 mètre est obligatoire. L'ouverture de l'accès carrossable et celle de l'accès piétonnier ne peuvent être cumulées. Une bordure infranchissable d'une hauteur minimale de 0,18 mètre doit séparer ces deux accès.

~~e) Une ou deux ouvertures, d'une largeur totale maximale de 5,50 mètres, pour garage/emplacement de voiture, comprenant une ou deux portes de garage, sont admises par façade d'une construction principale.~~

f) Dans le cas où la suppression ou la modification d'un îlot de verdure ou d'un îlot central aménagé sur le domaine public est nécessaire pour permettre l'aménagement d'un accès carrossable privé, l'accord préalable de l'autorité compétente est requis. Les frais engendrés sont à la charge du maître de l'ouvrage.

Les emplacements de stationnement à ciel ouvert

Les emplacements de stationnement à ciel ouvert ne sont pas admis~~ :~~

~~- dans les reculs avant et latéraux, à l'exception d'un emplacement dans l'accès au garage ou du car-port et à l'exception d'emplacements pour client/visiteur pour les besoins d'un commerce, service et autres affectation similaires, qui peut être autorisé par parcelle.~~

dans le recul arrière~~postérieur~~, à l'exception ~~dans~~des parcelles situées dans la rue Principale à Sandweiler, entre la rue Hiehl et la rue Duchscher et au coin entre la rue Principale et la rue d'Itzig.

Les dispositions ne s'appliquent qu'~~à la localité de Sandweiler.~~ aux immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte.

27.2 Maisons unifamiliales

L'implantation uniquement d'un garage ou d'un car-port est admise en dehors du gabarit de la construction principale, à raison de 1 garage ou 1 car-port par parcelle.

a) Pour les car-ports :

- **le car-port est ouvert de tous les côtés et un seul côté peut être accolé à une construction.**
- **dans un seul recul latéral minimal de 3,00 mètres ;**
- **la hauteur maximale de la construction est de 3,50 mètres ;**
- **la largeur maximale est de 3,50 mètres et la profondeur maximale est de 6,00 mètres ;**
- **la limite arrière du car-port ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction principale autorisée ;**
- **la toiture est plate ou à une pente et elle peut être verdurisée ou équipée de panneaux solaires. L'aménagement de toiture-terrasse n'est pas autorisé sauf avec un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle.**

b) Pour les garages :

La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale et/ou dans un recul latéral minimal. Une seule porte de garage d'une largeur maximale de 5,00 mètres ou deux portes d'une largeur maximale de 3,00 mètres est/sont admise/s par façade~~ d'une construction principale~~.

dans recul latéral minimal

- **la construction de garages est admissible dans un recul latéral minimal de 3,00 mètres. Si l'implantation du garage est adjacente au domaine public, un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle doit être respecté ;**
- **la hauteur maximale est de 3,50 mètres ;**
- **la largeur maximale est de 6,00 mètres et la profondeur maximale est de 12,00 mètres, sous condition que l'emprise au sol est égal ou inférieur à 45,00 m^2 pour la partie située à l'extérieur de la construction principale ;**
- **la limite arrière du garage ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction principale autorisable ;**
- **la toiture est plate ou à une pente et elle peut être verdurisée ou équipée de panneaux solaires. Si cette toiture est accolée à la construction principale, elle peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse à condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales. L'aménagement d'une toiture-terrasse sur un garage implanté dans le recul latéral minimal n'est pas autorisé ;**

» le garage ne peut en aucun cas servir à des fins d'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle, commerciale ou comme dépôt à des fins professionnelles.

Des garages ou car-ports accolés à d'autres garage ou construction doivent former une unité harmonieuse.

c) Accès carrossable

Un seul accès carrossable d'une largeur maximale de 3,50 mètres est admis~~autorisé~~ et compte comme emplacement requis dans la PE PAG. Exceptionnellement, pour les maisons unifamiliales isolées ou jumelées, un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres est admis~~autorisé~~, sous respect des conditions suivantes :

» de ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle ;

» de maintenir 30% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction ;

» d'aménager les accès en mitoyenneté dans la mesure du possible ;

» de ne pas supprimer d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant la maison ;

» de ne pas supprimer d'îlot de verdure aménagé sur le domaine public, sauf notamment si une place à bâtir dans le tissu bâti est inconstructible, ~~et~~ sous conditions dûment motivées et sous respect du point e) de l'art.27.1.~~, le déplacement à réaliser est équivalent à l'existant et les frais engendrés sont à charge du maître de l'ouvrage.~~

27.3 Maisons plurifamiliales

a) Tous les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction principale et / ou ~~de préférence~~ au sous-sol. Au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation plurifamiliale, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Une dérogation peut être accordée au cas où le rez-de chaussée est partiellement enterré.

b) Pour les maisons plurifamiliales, un accès carrossable d'une largeur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres est autorisé ou deux accès de 3,50 mètres maximum, sous condition d'avoir une bordure infranchissable d'une hauteur minimale de 0,18 mètre et d'une longueur minimale de 3,00 mètres entre les deux accès.

c) Une rampe d'accès est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 1,00 mètre sur la limite de parcelle soit observée et aménagée en espace vert.

d) Les park-lifts, ascenseurs pour voitures et autres systèmes mécaniques de stationnement sont admis.

e) Les emplacements de stationnement à l'intérieur d'un garage collectif ne peuvent être aménagés l'un derrière l'autre et ils doivent avoir un accès aisé.

f) Des emplacements de stationnement pour d'autres types d'affectation peuvent être autorisés dans le recul avant, sous réserve du respect des dispositions de l'Art. 29.

Art. 28 Travaux de déblai et remblai

En général le terrain naturel est à sauvegarder. Un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins ~~2,00~~0,75 mètres des ~~la~~ limites latérale et arrières ~~de 2,00 mètres de la limite arrière~~ et avec une pente de maximum de 45 degrés est autorisé.

Les terrains en contigus doivent être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement.

Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisins.

Art. 29 Espaces libres et jardins privés

~~a) Au moins 30% de la surface totale des marges de reculement avant de la parcelle sont à aménager en tant qu'espace vert, tel que jardin d'agrément, et au moins~~ 50 % de la surface totale des marges de reculement ~~arrière~~ de la ~~parcelle~~construction principale sont à aménager en tant qu'espace vert~~, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, voir l'Art. 34.~~

Les jardins de graviers sont interdits.

Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article :

- **toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins de graviers et les dalles de gazon ;**
- **toute surface couverte par des chemins et murs ;**
- **les terrasses, escaliers ;**
- **les emplacements de stationnement et les dépendances ;**
- **les piscines et étangs de baignade.**

b) Les accès aux constructions, carrossable et piétonnier, peuvent être exécutés en dur.

c) Les terrasses non couvertes sont à aménager avec un recul minimal de 3,00 mètres des limites de propriétés, à l'exception du côté accolé des terrasses de constructions jumelées et/en bande.

d) Les installations de panneaux solaires sont à aménager avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites de propriétés.

Un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies sont à aménager avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites de propriétés et le recul respecte l'équivalent de la valeur de la profondeur du réservoir.

e) La construction d'un local pour motos, vélos et poubelles est autorisée, sauf dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », sous respect des prescriptions suivantes :

- **la construction peut se faire dans le recul avant sur la limite du domaine public, dans le respect de la situation urbanistique et de la situation de la circulation,**
- **la construction peut se faire sur la limite latérale,**
- **l'emprise au sol ne dépasse pas 10,00 m^2**
- **la hauteur maximale est de 1,50 mètre,**
- **la construction est fermée sur les limites de parcelles,**
- **la toiture est plate ou à une pente maximale de 5% (3°) et peut être végétalisée.**

Art. 30 Equipements techniques fixes

a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales, tels que conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur doivent être intégrés dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.

b) Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

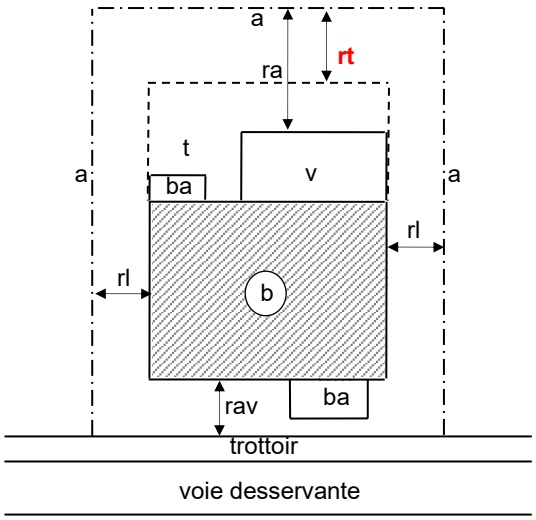
Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

~~Art. 22~~Art. 31 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l'exception de garage ou car-port, ainsi que des abris jardin et constructions similaires, entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et arrières du fond et la construction projetée, d'autre part.

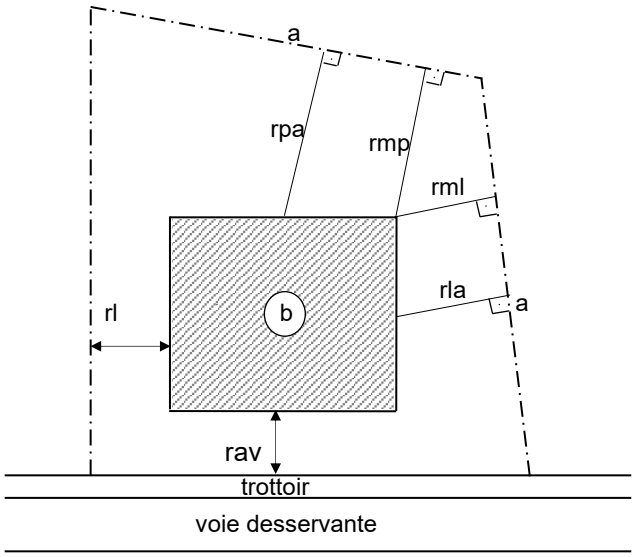
Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs et constructions similaires.



a) limite de propriété
b) construction principale
ra) recul arrière, y compris véranda
rl) recul latéral
rav) recul avant
v) véranda et similaire
t) terrasse
ba) balcon
rt) recul arrière terrasse

~~Art. 23~~Art. 32 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, les reculs des constructions sont mesurés à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul latéral des constructions ne peut être inférieur à 2,00 mètres et le recul arrière des constructions ne peut être inférieur à 8,00 mètres.

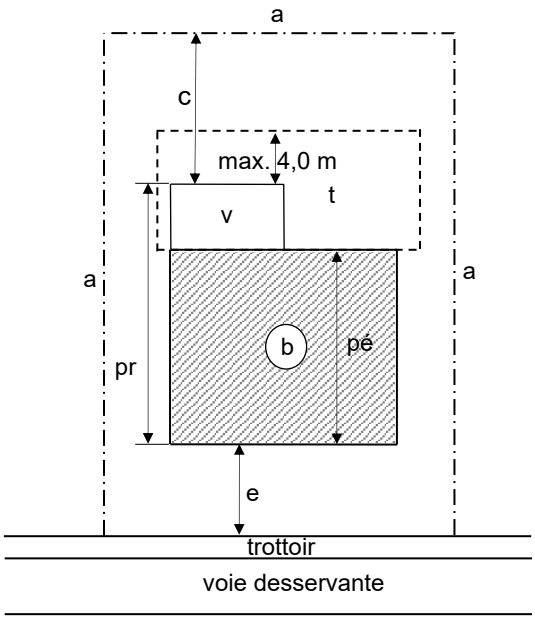


a) limite de propriété
b) construction principale
rml) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min 2,00 m
rla) recul latéral à mesurer à l'axe de la construction
rmp) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min 8,00 m
rpa) recul postérieur à mesurer à l'axe de la construction
rl) recul latéral
rav) recul avant

~~Art. 24~~Art. 33 Profondeur des constructions

La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface (voir la profondeur spécifique par PAP QE).

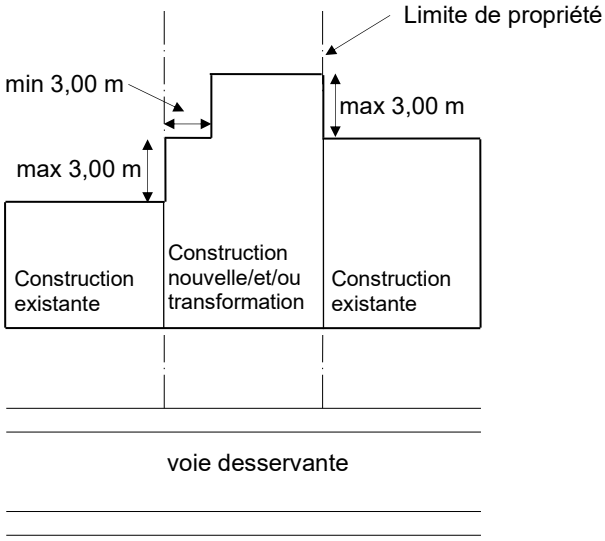
Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.



a) limite de propriété
b) bâtiment
e) recul avant
c) recul arrière
pé) profondeur aux étages
pr) profondeur au rez-de-chaussée
v) véranda et similaire
t) terrasse

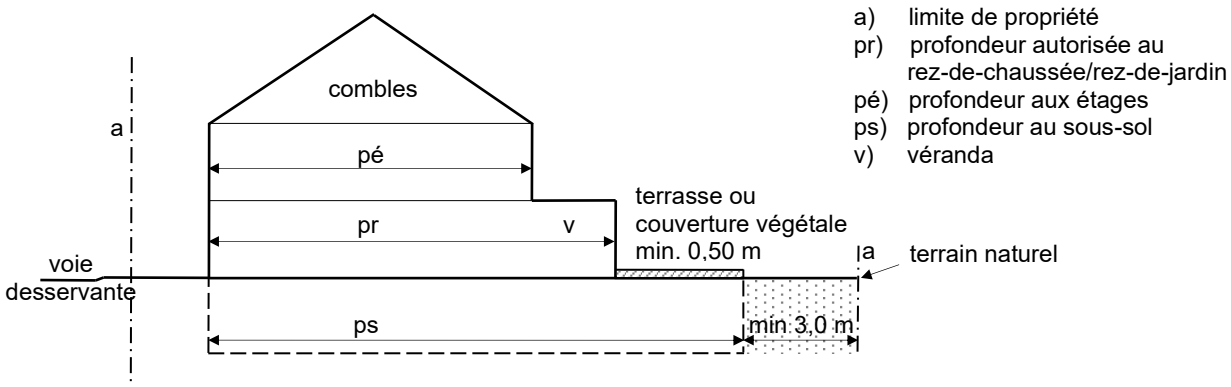
Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des constructions, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre façades avant et arrières de chaque corps de bâtiment, un tel décalage ne peut dépasser 2,50 mètres. Lorsque les façades frontales d'une construction ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

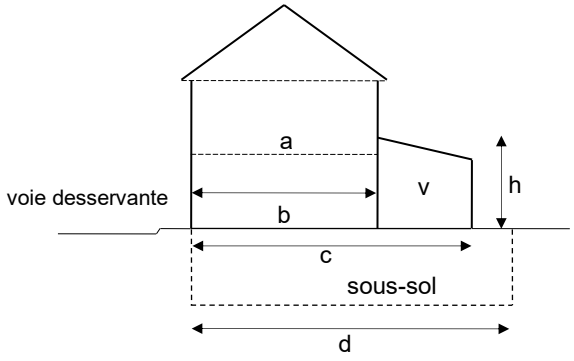
Une nouvelle construction accolée pourra dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,00 mètres au maximum, sans toutefois dépasser la profondeur maximale respective autorisée.



La profondeur des constructions au rez-de-chaussée et au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.

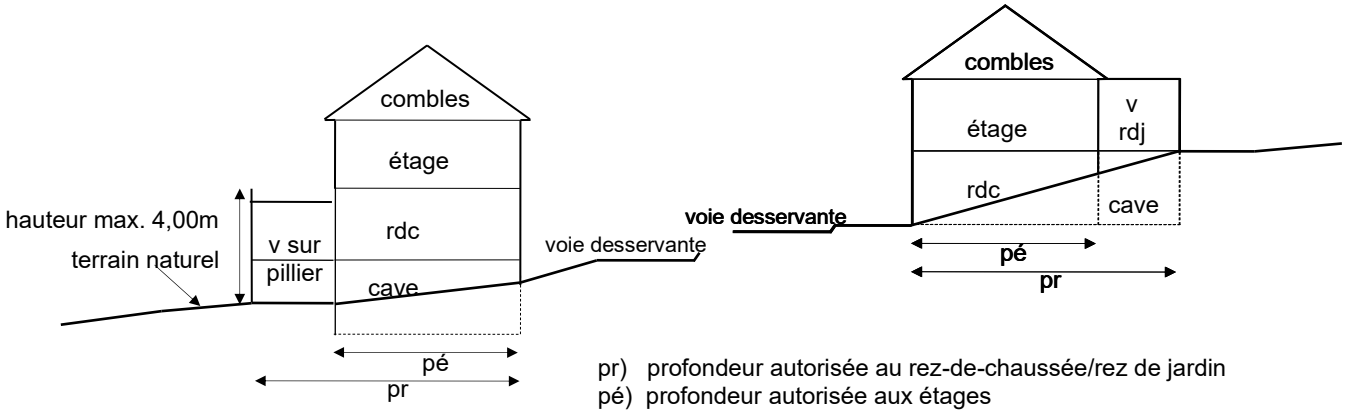
Fig. terrain plat





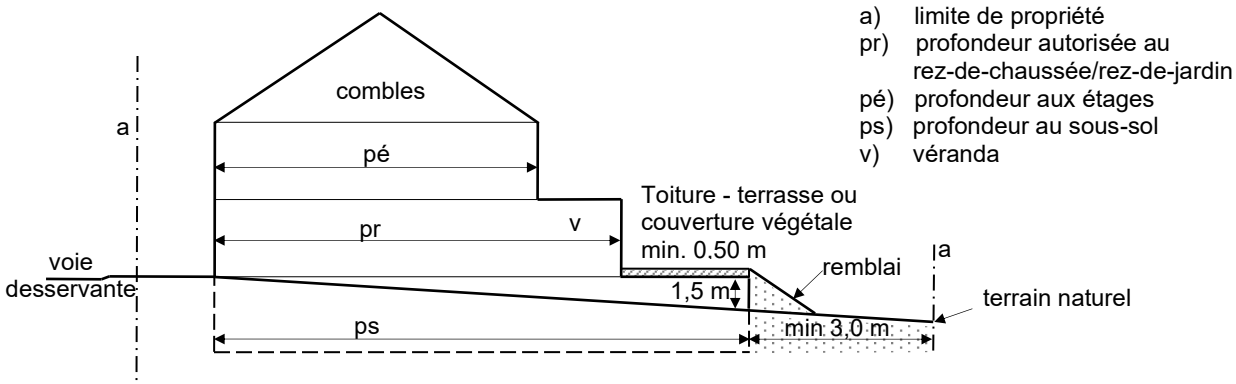
a) construction principale
b) profondeur max.
c) profondeur max. au rez-de-chaussée
d) profondeur max. du sous-sol
v) véranda
h) hauteur max. 4,00 m mais 0,20 mètre en dessous du niveau inférieur de la fenêtre de l'étage

Fig. terrain en pente 12%



pr) profondeur autorisée au rez-de-chaussée/rez de jardin
pé) profondeur autorisée aux étages
v) véranda, terrasse couverte ou similaire

Fig. sous-sol

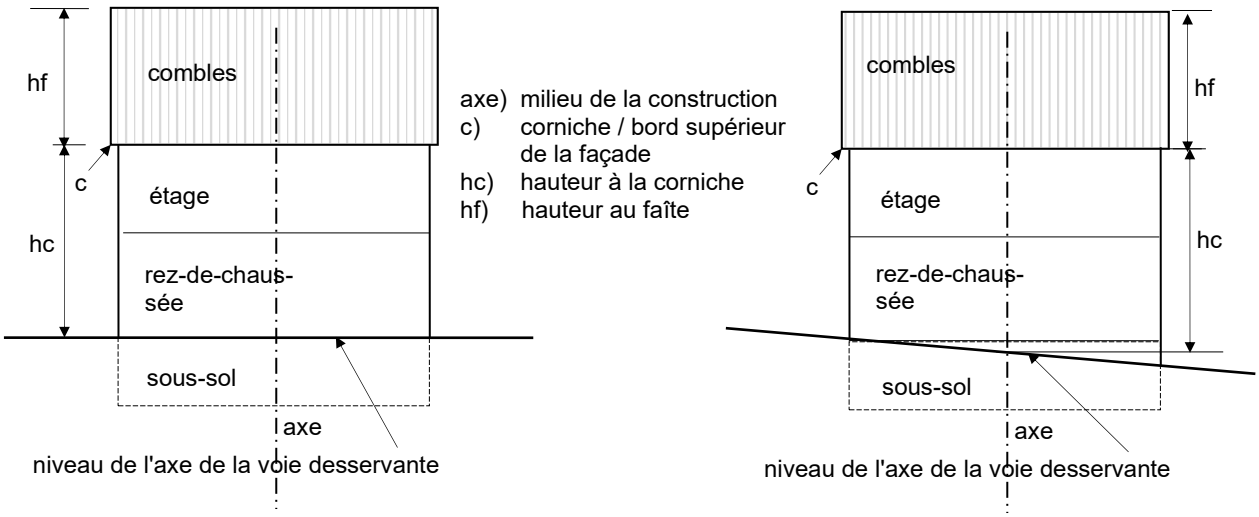


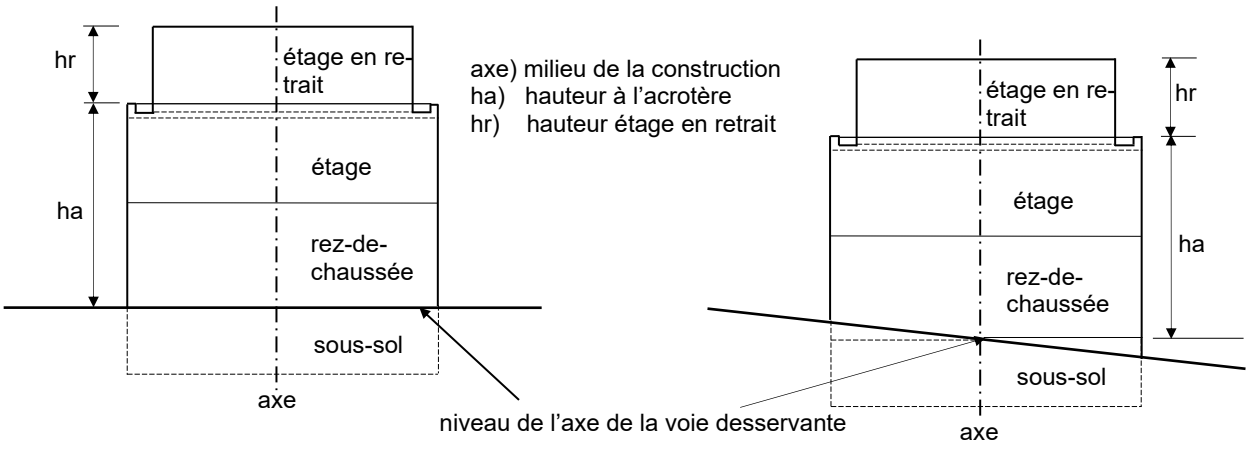
~~Art. 25~~Art. 34 Hauteur des constructions

a) Pour les constructions situées sur un <u>terrain en pente inférieure à 12%</u>**,** la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.





b) Pour les constructions agricoles, artisanales ou similaires non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesurée dans l'axe de la façade frontale.

Pour les garages, abri jardin et similaire, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesurée dans l'axe de la façade frontale.

c) Pour les constructions situées sur un terrain en pente supérieure à 12%**,** la hauteur est mesurée par rapport à l'axe de la voie de desserte, au milieu de la façade.

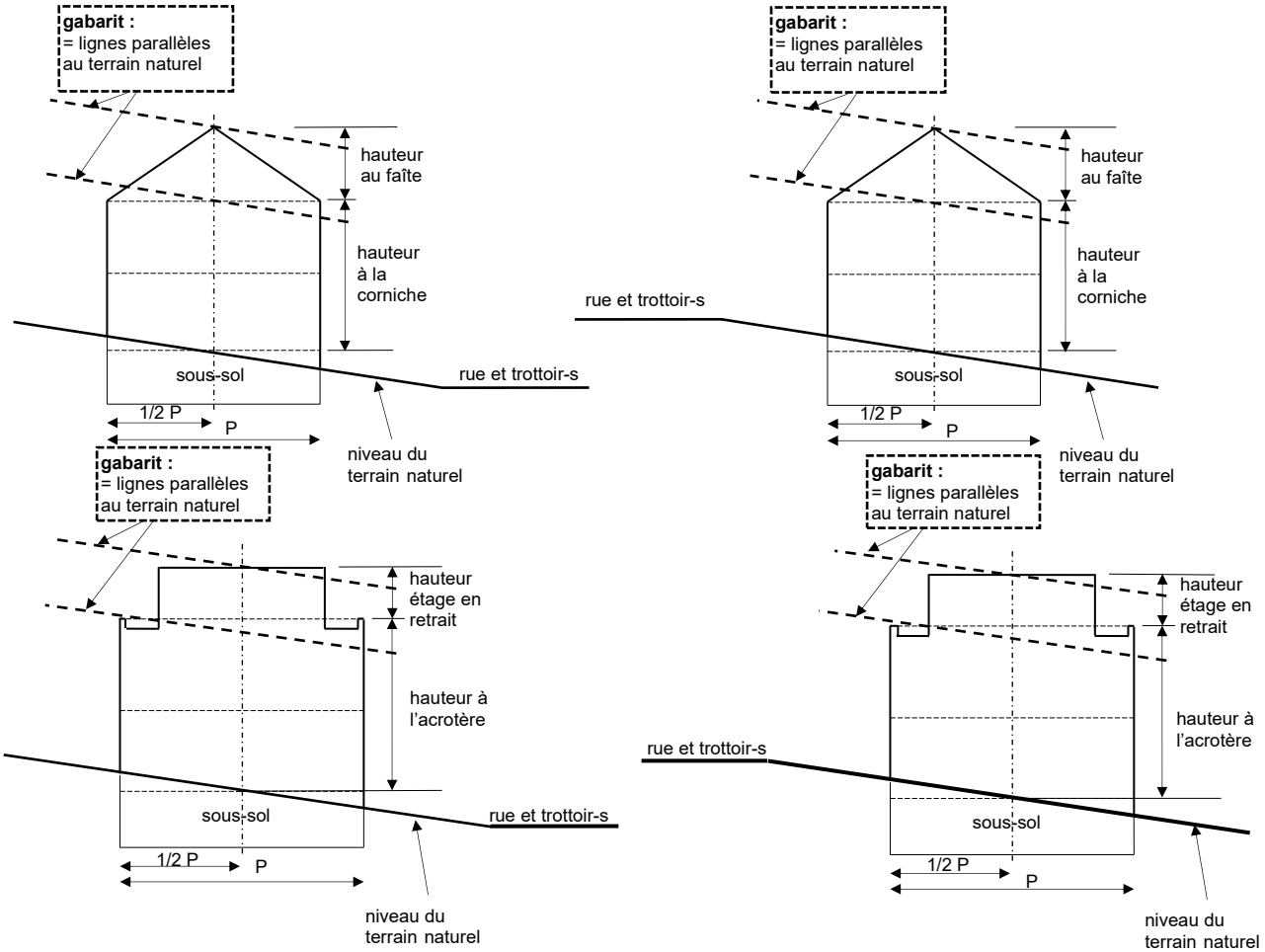
Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans la profondeur mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible présente une pente moyenne égale ou supérieure à 12%.

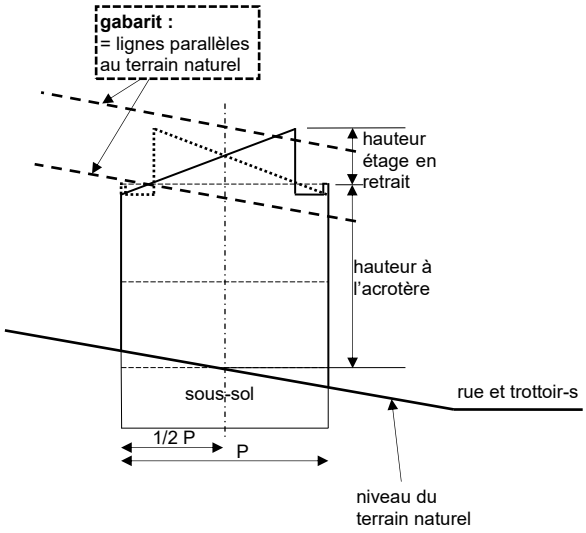
Est à considérer comme « pente moyenne », la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la partie de la profondeur du terrain à bâtir à prendre en compte. Cette partie est mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

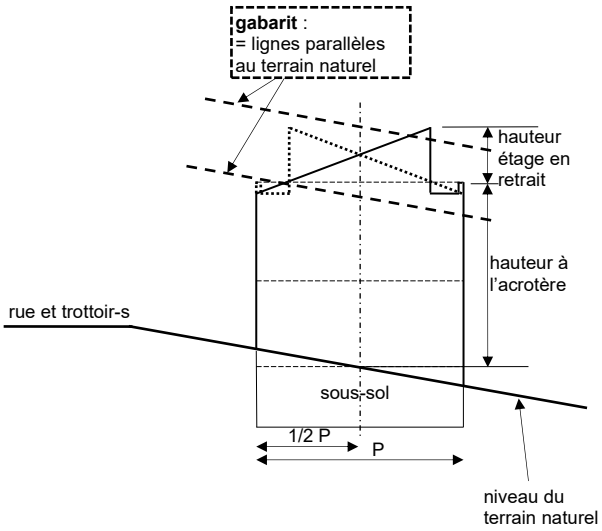
La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

Les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.







~~Art. 26~~Art. 35 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

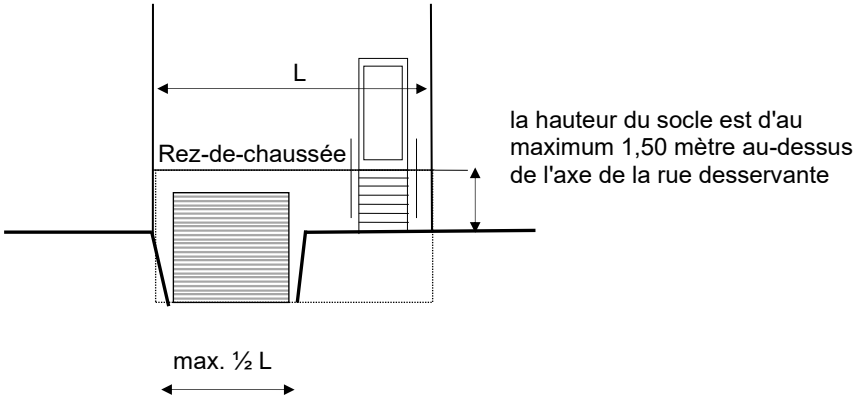
a) Le niveau du rez-de-chaussée, y compris l'accès piétonnier, est mesuré au milieu de la façade et par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante.

Le niveau du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade, peut dépasser la cote de l'axe de la voie desservante d'un maximum de 1,50 mètre ou être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

b) Du côté arrière, en aval de la rue desservante, un rez-de-jardin peut être admis, à condition de respecter les autres prescriptions du présent règlement.

Ces prescriptions peuvent, exceptionnellement, être augmentées pour des raisons urbanistiques, topographiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

La façade du sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l'accès au garage, ne peut dépasser la moitié de la façade.

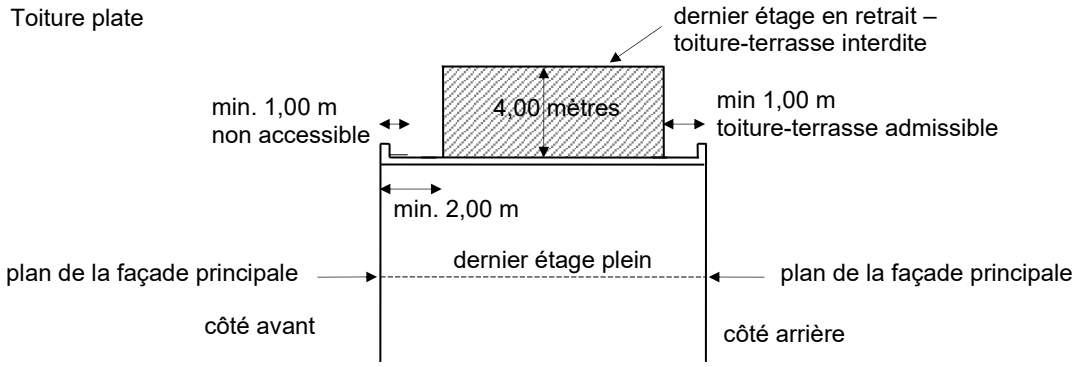


~~Art. 27~~Art. 36 Étage supérieur en retrait

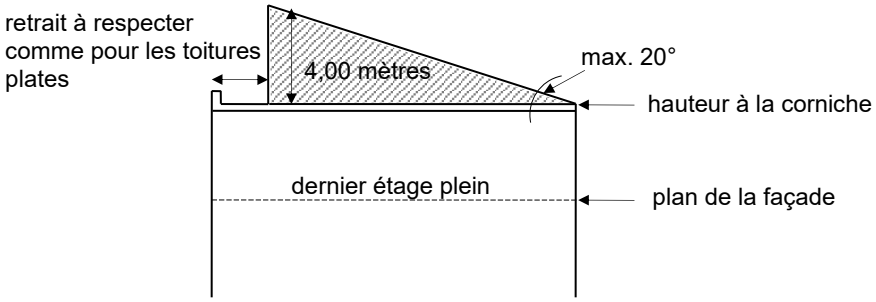
L'étage supérieur en retrait a une toiture plate ou inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés pour la toiture à un versant, sans dépasser la hauteur totale de 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère. Une toiture-terrasse y est interdite.

Le retrait a au moins 2,00 mètres – façade principale et au moins 1,00 mètre – façade arrière, mesuré à partir du plan de la façade respective, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction ou implanté en limite de parcelle et avec au maximum de 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein. Ces retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse, à l'exception du premier mètre mesuré à partir de la façade principale, il sera non accessible. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

Toiture plate



Toiture à un versant

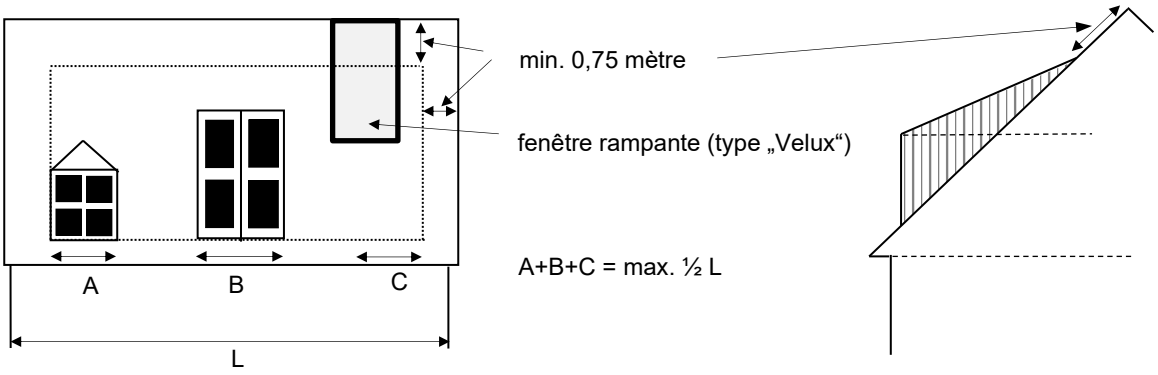


~~Art. 28Art. 1 Ouvertures dans la toiture~~

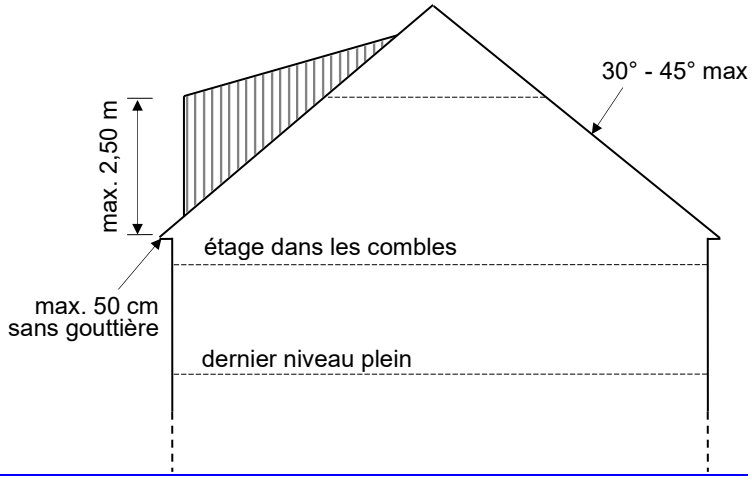
~~Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.~~

~~Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,75 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture, à l'exception des fenêtres rampantes (type « Velux »), qui peuvent être implantées sans recul du faîte.~~

~~L'implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :~~

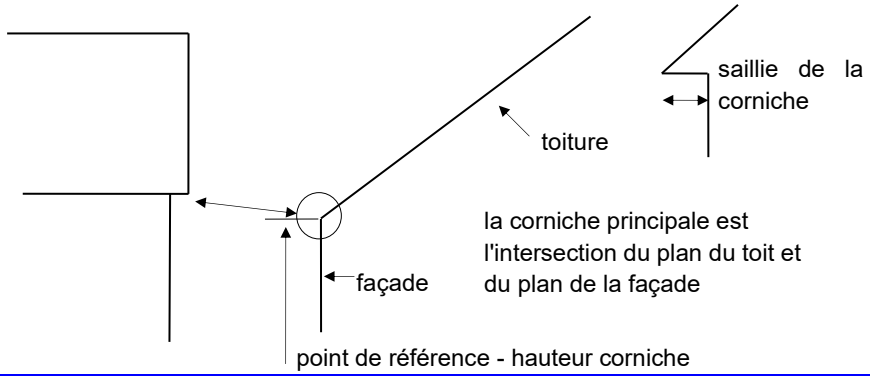


~~Ces éléments doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres à partir du niveau de la corniche.~~



~~Les découpes dans les toitures, telle qu'une loggia, d'une surface égale ou inférieure à 6 m², mesurée horizontalement et en retrait par rapport au nu de la façade sont admises.~~

~~La corniche peut être interrompue, sauf dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C », sur un tiers de la longueur de la façade au maximum. La corniche a une saillie de 0,50 mètre au maximum, sans gouttière extérieure, mesurée au niveau de la corniche. Au delà de la corniche sont interdites toutes saillies, telles que balcon et similaire.~~



~~Les terrasses et balcons sont interdits dans la toiture (comble).~~

~~Art. 29~~Art. 37 Saillies sur les façades

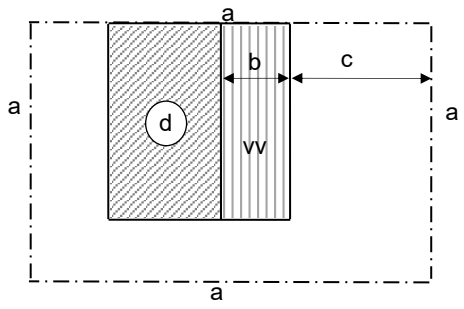
Les parties saillantes ou saillies autorisées sur la façade des constructions, sont définies comme suit :

- » les escaliers extérieurs, rampes, paliers extérieurs et les arcs ont une saillie maximale de 1,80 mètre (fermés latéralement ou non) ;
- » les auvents et avant-toits ont une saillie maximale de 1,00 mètre ;
- » les balcons et les avant – corps sur la façade donnant sur rue et des côtés latéraux peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre, toutefois les balcons et les avant – corps sont interdits dans les reculs latéraux minimums. Les balcons ~~et terrasses sur le sol~~ sont admis sur la façade arrière uniquement, avec une profondeur maximale de 2,00 mètres.
  Par étage le ou les balcons et les avant – corps ont une largeur maximale totale ne dépassant pas le tiers de la longueur de la façade principale et/ou latérale et la moitié de la longueur de la façade arrière.
  Les balcons et les avant – corps sur la façade donnant sur rue et des côtés latéraux sont interdits dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ».
  Les avant-corps et les balcons ne sont pas cumulables.

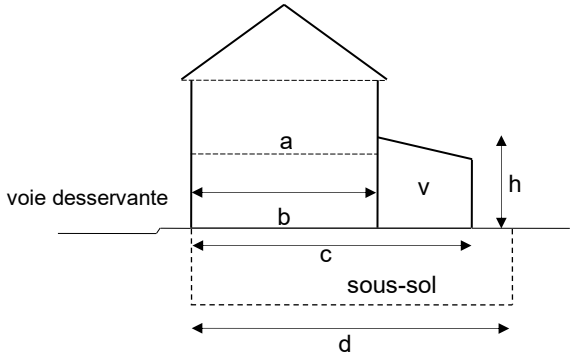
~~Art. 30Art. 1 Véranda, verrière et construction similaire~~

~~Une véranda, verrière et/ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière uniquement, sous condition :~~

- ~~» de respecter les reculs minimaux ;~~
- ~~» être accolée à la construction principale, la profondeur maximale est de 4,00 mètres, sans dépasser la profondeur totale au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin de 15,00 mètres, cette profondeur totale au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin est de 17,00 mètres pour les maisons unifamiliales isolées ;~~
- ~~» la hauteur maximale est de 4,00 mètres, mesurée par rapport au terrain naturel - un remblai d'une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis – et est de 0,50 mètre inférieure à la corniche de la construction principale et de 0,20 mètre en dessous du niveau inférieur de la fenêtre de l'étage ;~~
- ~~» les parois sont translucides à 50%, à l'exception du/des côtés latéral qui sont implantés en limite de parcelle. Du côté arrière, la paroi doit être translucide à 50%, respectivement être ouverte/sans paroi.~~



a) limite de propriété
b) profondeur max
c) recul arrière minimal
d) construction principale
v) véranda, verrière ou similaire



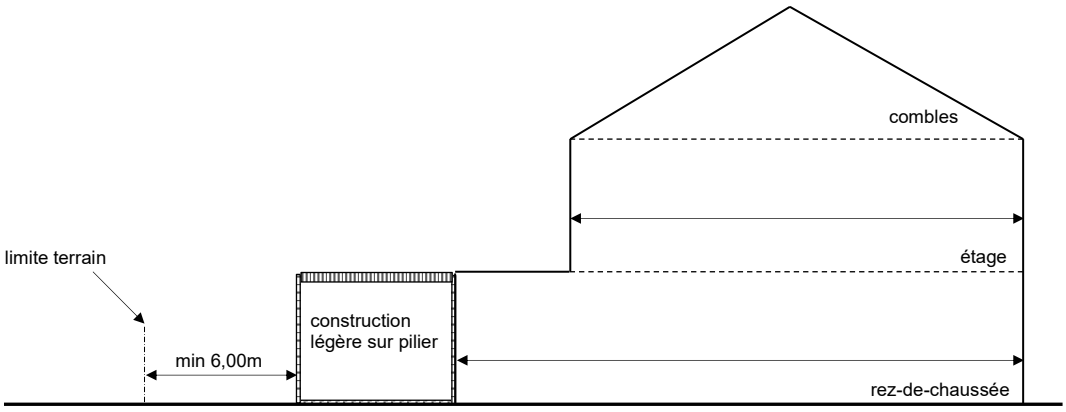
a) construction principale
b) profondeur max.
c) profondeur max. au rez-de-chaussée
d) profondeur max. du sous-sol
e) véranda
f) hauteur max. 4,00 m

~~Art. 31~~Art. 38 Construction légère sur pilier

Une construction légère, terrasse couverte et/ou construction similaire est autorisable au-delà de la profondeur maximale pour une construction principale, sous condition :

- » d'être ouverte des 4 côtés et d'être accolée à la façade arrière du bâtiment principal,
- » de se limiter à un niveau uniquement, c'est-à-dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, hauteur maximale de 4,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel, un remblai d'une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis.
- » de reposer sur des piliers fixés au sol,
- » d'avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres,
- » de ne pas entrer dans les reculs latéraux, ni avant et de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres,
- » d'avoir une toiture en lames amovibles ou des stores (screens) en toile,
- » d'être implantée au niveau du terrain naturel ou sur un terrain remanié un remblai d'une hauteur maximale de 0,50 mètre peut être admis.

Les matériaux d'une telle construction sont le bois de teinte naturelle ou le métal couleur teinte « Corten » ou couleur gris foncé. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.



~~Art. 32~~Art. 1 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

~~32.11.1 Généralités~~

~~a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PE PAG). Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage, ou car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement.~~

~~**Les accès carrossables**~~

~~a) L'accès aux emplacements de stationnement, garages et car-ports doit être direct et perpendiculaire par rapport à la voie de desserte, avec une tolérance de 20 degrés, du côté de la voie de desserte et doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.~~

~~b) Les accès carrossables sont à intégrer dans la façade principale, sauf si la topographie est plus favorable à un accès dans la façade latérale.~~

~~c) La largeur des accès carrossables est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.~~

~~d) Au-delà de l'ouverture de l'accès carrossable et de l'accès piétonnier, une bordure infranchissable d'une hauteur minimale de 0,18 mètre est obligatoire. L'ouverture de l'accès carrossable et celle de l'accès piétonnier ne peuvent être cumulées. Une bordure infranchissable d'une hauteur minimale de 0,18 mètre doit séparer ces deux accès.~~

~~e) Une ou deux ouvertures, d'une largeur totale maximale de 5,50 mètres, pour garage/emplacement de voiture, comprenant une ou deux portes de garage, sont admises par façade d'une construction principale.~~

~~**Les emplacements de stationnement à ciel ouvert**~~

~~Les emplacements de stationnement à ciel ouvert ne sont pas admis :~~

- ~~dans les reculs avant et latéraux, à l'exception d'un emplacement dans l'accès au garage ou du car-port et à l'exception d'emplacements pour client/visiteur pour les besoins d'un commerce, service et autres affectation similaires, qui peut être autorisé par parcelle.~~
- ~~dans le recul postérieur, à l'exception dans la rue Principale à Sandweiler, entre la rue Hiehl et la rue Duchscher et au coin entre la rue Principale et la rue d'Itzig.~~

~~Les dispositions ne s'appliquent qu'à la localité de Sandweiler.~~

~~32.21.1 Maisons unifamiliales~~

~~L'implantation uniquement d'un garage ou d'un car port est admise en dehors du gabarit de la construction principale, à raison de 1 garage ou 1 car port par parcelle.~~

~~a) Pour les **car-ports** :~~

- ~~le car-port est ouvert de tous les côtés et un seul côté peut être accolé à une construction.~~
- ~~dans un seul recul latéral minimal de 3,00 mètres ;~~
- ~~la hauteur maximale de la construction est de 3,50 mètres ;~~
- ~~la largeur maximale est de 3,50 mètres et la profondeur maximale est de 6,00 mètres ;~~
- ~~la limite arrière du car port ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction principale autorisée ;~~
- ~~la toiture est plate ou à une pente et elle peut être verdurisée ou équipée de panneaux solaires. L'aménagement de toiture terrasse n'est pas autorisé sauf avec un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle.~~

~~b) Pour les **garages :**~~

~~La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale et/ou dans un recul latéral minimal. Une seule porte de garage d'une largeur maximale de 5,00 mètres ou deux portes d'une largeur maximale de 3,00 mètres est/sont admise/s par façade d'une construction principale.~~

~~dans recul latéral minimal~~

- ~~la construction de garages est admissible dans un recul latéral minimal de 3,00 mètres. Si l'implantation du garage est adjacente au domaine public, un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle doit être respecté ;~~
- ~~la hauteur maximale est de 3,50 mètres ;~~
- ~~la largeur maximale est de 6,00 mètres et la profondeur maximale est de 12,00 mètres, sous condition que l'emprise au sol est égal ou inférieur à 45,00 m² pour la partie située à l'extérieur de la construction principale ;~~
- ~~la limite arrière du garage ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction principale autorisable ;~~
- ~~la toiture est plate ou à une pente et elle peut être verdurisée ou équipée de panneaux solaires. Si cette toiture est accolée à la construction principale, elle peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse à condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres sur la limite latérale de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales. L'aménagement d'une toiture-terrasse sur un garage implanté dans le recul latéral minimal n'est pas autorisé ;~~
- ~~le garage ne peut en aucun cas servir à des fins d'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle, commerciale ou comme dépôt à des fins professionnelles.~~

~~Des garages ou car-ports accolés à d'autres garage ou construction doivent former une unité harmonieuse.~~

~~c) **Accès carrossable**~~

~~Un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,50 mètres est autorisé et compte comme emplacement requis dans la PE-PAG. Exceptionnellement, pour les maisons unifamiliales isolées ou jumelées, un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres est autorisé, sous respect des conditions suivantes :~~

- ~~de ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle ;~~
- ~~de maintenir 30% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction ;~~
- ~~d'aménager les accès en mitoyenneté dans la mesure du possible ;~~
- ~~de ne pas supprimer d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant la maison ;~~
- ~~de ne pas supprimer d'îlot de verdure aménagé sur le domaine public, sauf notamment si une place à bâtir dans le tissu bâti est inconstructible et sous conditions dûment motivées, le déplacement à réaliser est équivalent à l'existant et les frais engendrés sont à charge du maître de l'ouvrage.~~

~~32.31.1 Maisons plurifamiliales~~

~~a) Tous les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction principale et de préférence au sous-sol. Au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation plurifamiliale, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement.~~

~~b) Pour les maisons plurifamiliales, un accès carrossable d'une largeur comprise entre 3,00 et 5,00 mètres est autorisé ou deux accès de 3,50 mètres maximum, sous condition d'avoir une bordure infranchissable d'une hauteur minimale de 0,18 mètre et d'une longueur minimale de 3,00 mètres entre les deux accès.~~

~~c) Une rampe d'accès est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 1,00 mètre sur la limite de parcelle soit observée et aménagée en espace vert.~~

~~d) Les park-lifts, ascenseurs pour voitures et autres systèmes mécaniques de stationnement sont admis.~~

~~e) Les emplacements de stationnement à l'intérieur d'un garage collectif ne peuvent être aménagés l'un derrière l'autre et ils doivent avoir un accès aisé.~~

~~Art. 33~~Art. 1 ~~Dépendances – abri de jardin et construction similaire~~

~~a) Les dépendances telles qu'un abri de jardin, une serre, un abri pour animaux, une piscine, et/ou un étang de baignade, complémentaires à une maison unifamiliale ou plurifamiliale, par parcelle sont autorisées. L'ensemble de l'emprise au sol de ces dépendances, ne dépasse pas 20% la surface du recul arrière, mesuré à partir de la façade arrière autorisée au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, défini dans le dessin ci après, sur la parcelle respective, et sans dépasser 50,00 m².~~

~~Les garages ou car ports ne sont pas autorisés dans le recul arrière des constructions, à l'exception de la rue Principale.~~

~~b) Les prescriptions dimensionnelles sont les suivantes :~~

~~Pour un **abri jardin ou construction similaire :**~~

- ~~une surface maximale de 12,00 m² ;~~
- ~~les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ou l'abri peut être implanté sur la limite latérale mitoyenne et / ou postérieure, s'il y a un accord réciproque entre voisins ;~~
- ~~la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;~~
- ~~une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel.~~

~~Un avant-toit en sailli peut être accolé à une seule façade de l'abri de jardin, sous condition de respecter les prescriptions ci-dessus et d'avoir une profondeur maximale de 2,00 mètres.~~

~~Pour **une serre ou construction similaire :**~~

- ~~une surface maximale de 12,00 m² ;~~
- ~~les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ;~~
- ~~la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;~~
- ~~une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel.~~

~~Pour un **abri pour animaux ou construction similaire :**~~

- ~~une surface maximale de 12,00 m² ;~~
- ~~les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ;~~
- ~~la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;~~
- ~~une hauteur totale maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel ;~~

~~Pour une **piscine, étang de baignade ou aménagement similaire :~~

» ~~une surface maximale de 35,00 m², ou une surface maximale de 50,00 m² sous condition que l'ensemble de l'emprise au sol des dépendances, ne dépasse pas 20% du recul arrière, voir 1er alinéa du présent article ;~~

» ~~les reculs minimaux sur les limites de la parcelle sont de 1,00 mètre ;~~

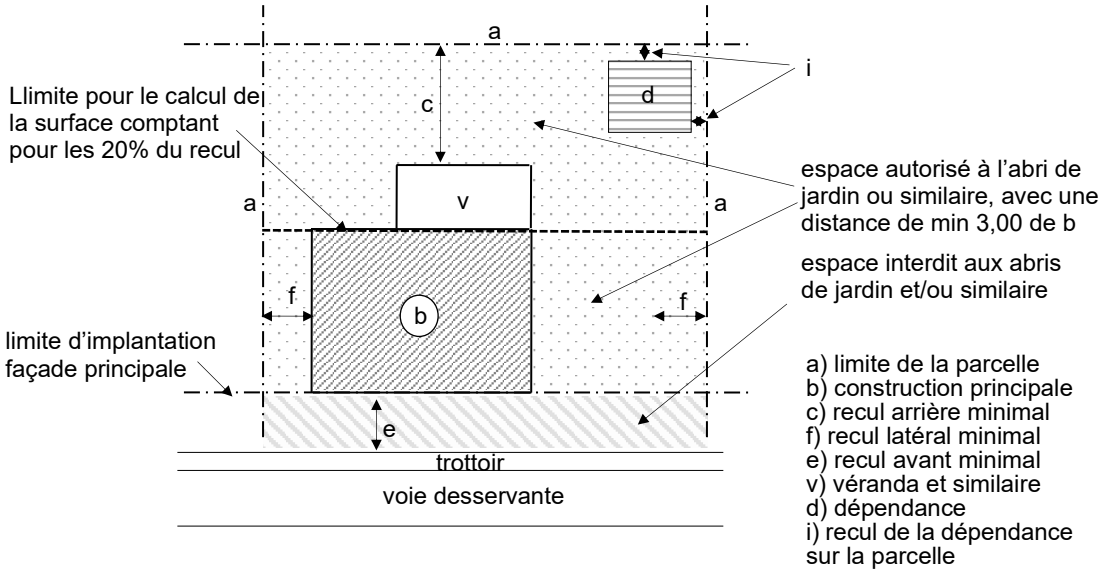
» ~~la distance minimale est de 3,00 mètres de la construction principale, y compris véranda, verrière, terrasse couverte, construction légère et/ou construction similaire ;~~

» ~~une hauteur maximale de 0,20 mètre par rapport au terrain naturel ;~~

» ~~la construction peut être complétée par une couverture amovible d'une hauteur maximale de 3,00 mètres mesurée par rapport au terrain naturel ;~~

» ~~la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel ;~~

» ~~les équipements techniques sont à l'intérieur de la construction, enterrés ou respectent une distance de 3,00 mètres de la limite de la parcelle~~.



~~c) La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit terrasse est interdit. La couverture des toitures à respecter est celle visée par les articles concernant la toiture des constructions principales ou elle peut être verdurisée. Les abris de jardin doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.~~

~~d) Les abris de jardin ou autres dépendances visés par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.~~

~~e) La construction d'un cache poubelles et /ou abri vélos est autorisé. Les prescriptions dimensionnelles sont les suivantes :~~

» ~~la construction peut être implantée sur la limite du domaine public, dans le respect de la situation urbanistique, de la charge et de la situation de la circulation ;~~

» ~~la construction peut être implantée sur la limite latérale ;~~

» ~~l'emprise au sol maximale est de 4,00 m² ;~~

» ~~la hauteur maximale est de 1,50 mètre ;~~

» ~~la construction est formée sur les limites de parcelles ;~~

» ~~la toiture est plate ou a une pente maximale de 5% (3°) et peut être végétalisée.~~

~~Art. 34~~Art. 1 Travaux de déblai et remblai

~~En général le terrain naturel est à sauvegarder. Un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite arrière est autorisé.~~

~~Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisins.~~

~~Art. 35~~Art. 1 Espaces libres et jardins privés

~~a) Au moins 30% de la surface totale des marges de reculement avant de la parcelle sont à aménager en tant qu'espace vert, tel que jardin d'agrément, et au moins 50 % de la surface totale des marges de reculement arrière de la parcelle sont à aménager en tant qu'espace vert, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, voir l'Art. 34. Les jardins de graviers sont interdits.~~

~~Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article :~~

- ~~toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins de graviers et les dalles de gazon ;~~
- ~~toute surface couverte par des chemins et murs ;~~
- ~~les terrasses, escaliers ;~~
- ~~les dépendances ;~~
- ~~les piscines et étangs de baignade.~~

~~b) Les accès aux constructions, carrossable et piétonnier, peuvent être exécutés en dur.~~

~~c) Les terrasses non couvertes sont à aménager avec un recul minimal de 3,00 mètres des limites de propriétés, à l'exception du côté accolé des terrasses de constructions jumelées et/en bande.~~

~~d) Les installations de panneaux solaires sont à aménager avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites de propriétés.~~

~~Un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies sont à aménager avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites de propriétés et le recul respecte l'équivalent de la valeur de la profondeur du réservoir.~~

~~e) La construction d'un local pour motos, vélos et poubelles est autorisée, sauf dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », sous respect des prescriptions suivantes :~~

- ~~la construction peut se faire dans le recul avant sur la limite du domaine public, dans le respect de la situation urbanistique et de la situation de la circulation,~~
- ~~la construction peut se faire sur la limite latérale,~~
- ~~l'emprise au sol ne dépasse pas 10,00 m²~~
- ~~la hauteur maximale est de 1,50 mètre,~~
- ~~la construction est fermée sur les limites de parcelles,~~
- ~~la toiture est plate ou à une pente maximale de 5% (3°) et peut être végétalisée.~~

Chapitre 5 Annexes

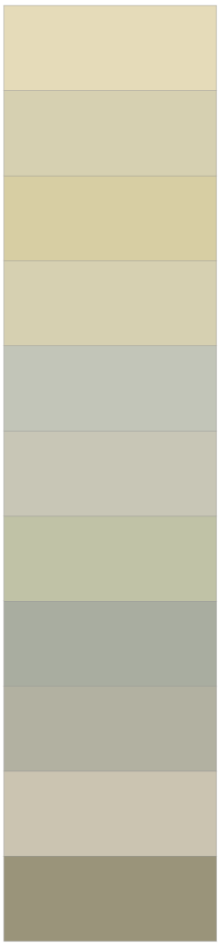
~~Art. 36~~Art. 39 Palette des couleurs admises

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements.

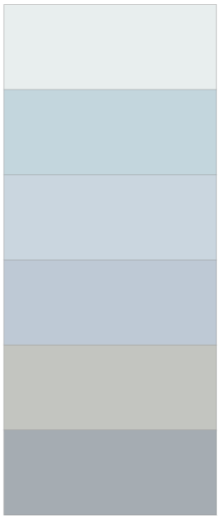
» à titre indicatif les référence du « Natural Colour System » (NCS).



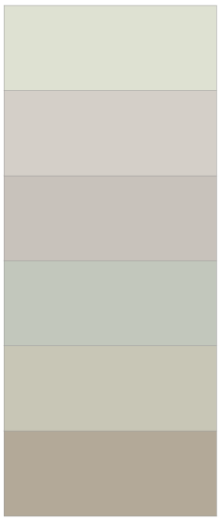
Vert



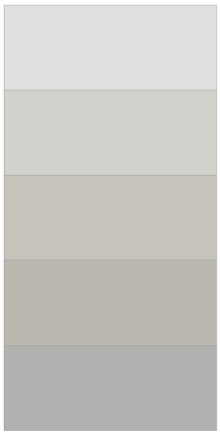
Bleu



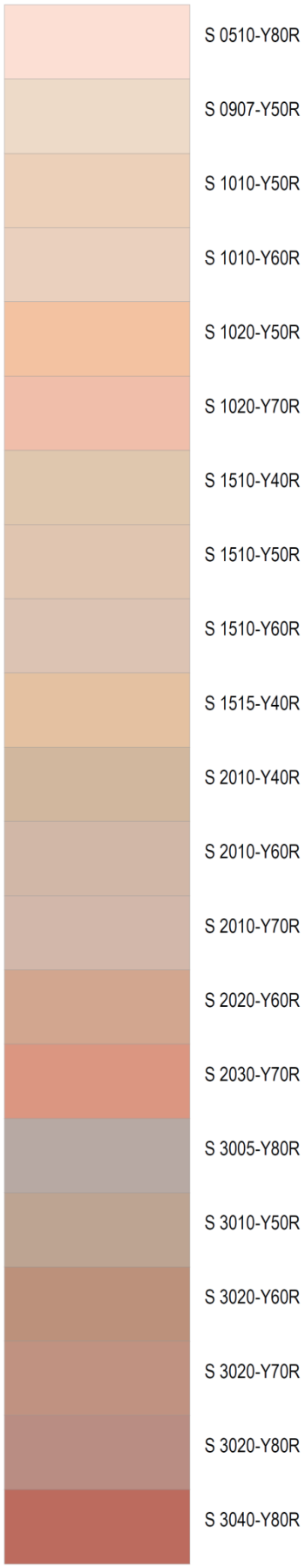
Gris Chaud



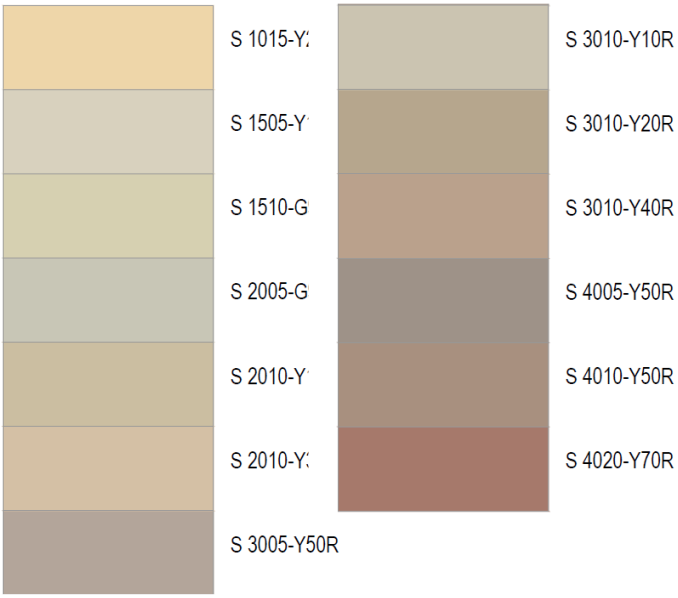
Gris froid



Rouge

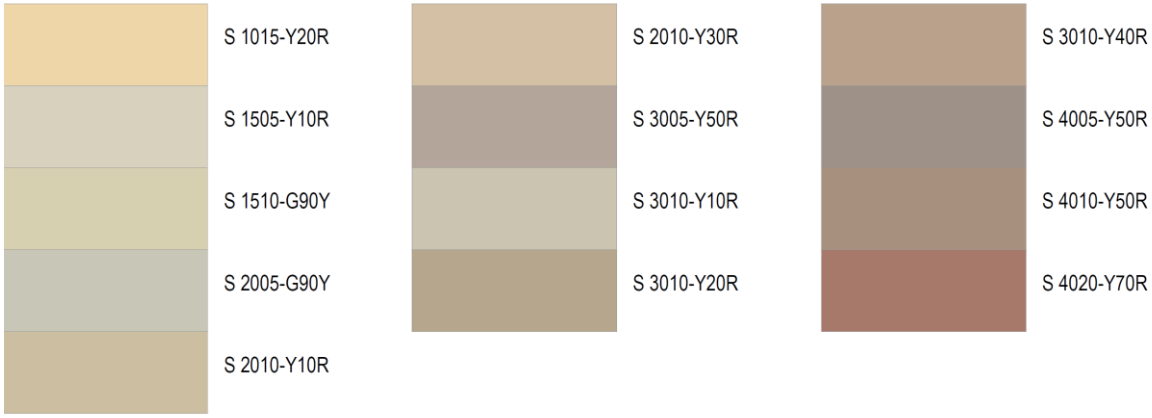


Pierre



Complément :

Socle



~~Art. 37~~Art. 40 Glossaire

Acrotère[2]	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie[2]	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire[2]	On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Auvent[2]	On entend par auvent, un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.
Avant-corps[2]	On entend par avant-corps, un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.
Balcon[2]	On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Car-port[2]	On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.
Changement (du mode) d'affectation[5]	Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.
Clôture[2]	On entend par clôture, toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures : – les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles), – les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs), – les clôtures végétales (p.ex. haies).
Coefficient d'occupation du sol [COS][1]	On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
Coefficient d'utilisation du sol [CUS][1]	On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.
Coefficient de scellement du sol [CSS][1]	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
Comble[2]	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
Construction[2]	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.

Cote de niveau[2]	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Densité de logement [DL][1]	On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares. Les logements intégrés, au sens de l'annexe II 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.
Dépendance[2]	On entend par dépendance, tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
Dépendance agricole	On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.
Domaine public[5]	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
Enseigne[5]	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.
Etage en retrait[2]	On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.
Faîte/Faîtage[2]	On entend par faîte ou faîtage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
Habitation légère	**Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés.**
Hauteur à l'acrotère[2]	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à la corniche[2]	On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur du socle[2]	On entend par hauteur du socle, la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Ilot[2]	On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible[2]	On entend par limite de surface constructible, soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
Logement[2]	On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Logement de type collectif[2]	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré[2]	On entend par logement intégré, un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.
Loggia[2]	On entend par loggia, un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
Lot[2]	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Lotissement[3]	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
Lucarne	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
Maison bi-familiale[2]	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande[2]	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée[2]	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison plurifamiliale[2]	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale[2]	On entend par maison unifamiliale, une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.
Niveau[5]	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol[2]	Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.
Niveau fini du plancher[5]	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau fini sous dalle[5]	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.
Niveau naturel du terrain[2]	On entend par niveau naturel du terrain, le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
Niveau plein[2]	On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.
Nombre d'étages[2]	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux[2]	**On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.**~~On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.~~
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
Pente moyenne	Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.
Parcelle[2]	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction[2]	On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.
Recul[2]	Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable[5]	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie[5]	Elément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
Studio[5]	Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.
Surface construite brute[1]	On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
Surface d'emprise au sol[1]	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.
Surface exploitable	Surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00 m. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00 m et 2,00 m ne sont pris en compte qu'à 50%.
Surface de vente[1]	Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Surface habitable nette[5]	Surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1,00m. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1,00m et 2,00m ne sont pris en compte qu'à 50%.
Surface hors œuvre[1]	Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.
Surface non aménageable[1]	Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants : a. hauteur des locaux : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables. b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs. c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.
Surface scellée[1]	Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.
Terrain à bâtir brut[1]	On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.
Terrain à bâtir net[1]	On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.
Terrasse[2]	On entend par terrasse, une surface stabilisée à l'air libre, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue: – la terrasse accolée à un bâtiment; – la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur; – le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.
Toit à la Mansart	toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.

Transformation d'une construction[5]	Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.
Travaux de remblai et de déblai[5]	Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m3.
Trottoir[5]	Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
Véranda	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal.
Voie carrossable[5]	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante[2]	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique[2]	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

[1] Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

[2] Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» - Annexe II: Terminologie.

[3] Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

[4] Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

[5] Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 31 octobre 2012/ 2018.

1.2 Plan de repérage

Plan : Extrait du PAP QE en vigueur - Sandweiler

Plan : Extrait du PAP QE modifié – Sandweiler

Plan : Extrait du PAP QE en vigueur - Findel

Plan : Extrait du PAP QE modifié – Findel

Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

	Type de zone	Spécificités de la zone
PAP QE - Zone d'habitation 1	HAB-1 + a HAB-1 + a* HAB-1 + a** HAB-1 pap	Logement (s) maximum: a = 1 + logement intégré a* = quartier spécifique a** = quartier spécifique
PAP QE - Zone d'habitation 2	HAB-2 + b HAB-2 + c	Logement (s) maximum: b = 3 ou 4 c = 3 à 8
PAP QE - Zone mixte villageoise	MIX-v	Logement (s) maximum: 3 à 8
PAP QE - Zone mixte urbaine	MIX-u MIX-u pap	Logement (s) maximum: 3 à 10
Secteur protégé de type "environnement construit"		
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics	BEP BEP pap	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières	BEP-ec	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires	BEP-jc	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics	BEP-ep	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques	BEP-eq	
PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs	BEP-sp	
PAP QE - Zone d'activités économiques communale type	ECO-c1	
PAP QE - Zone spéciale - station-service	SPEC-se	
PAP QE - Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire	SPEC-ECO-t SPEC-ECO-t* SPEC-ECO-t pap	* = quartier spécifique
PAP QE - Zone spéciale - aéroport	SPEC-AERO	
PAP QE - Zone de jardins familiaux	JAR	
Délimitation des PAP approuvés à maintenir - voir partie écrite PAG	HAB-1 pap MIX-u pap BEP pap SPEC-ECO-t pap	

Délimitation de la zone verte

Modification

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice janvier 2020
Mise à jour: AC Sandweiler et Zi-B

Commune de Sandweiler
18 Rue Principale
L-5240 Sandweiler

Modification ponctuelle du PAP QE
Plan en vigueur
→ Sandweiler

- Vote du conseil communal le 19 mai 2023
- Approbation du Ministre des Affaires intérieures le 19 août 202, réf.: 19217/.OC

Densification
[Dossier 02]

Échelle 1:2.500
Octobre 2026

ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
35, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

2Z ZEYEN BAUMANN
date, heure et nom de connexion du dernier enregistrement: date et heure - fichier et nom d'enregistrement: date et heure

Findel

Aéroport de Luxembourg

SPEC-AERO

Commune de Luxembourg

Commune de Hesperange

Sandweiler

op der Heed

um Reech

sm Schëttergrond

am Schëttergrond

an der Sueicher

am Reech

bei Franzensgaart

hannert dem Bierg

am Kapellebierg

op der Hokaul

op dem Kapellebierg

Kapert dem Kapellebierg

am ennescht Schrender

beim Scheed

bei Wonerschmel

bei de Kiosch

an den Happenbrécken

um Birelerberg

an der Haasseleck

op dem Rotzgrond

am Rotzgrond

an den Jachtsäcker

bei Schlitzacker

am Geseck

am Geseck

am Lasangegrond

op der Siebeneck

am Weier

um Geseck-Feld

an der Growss

beim ale Kiirfech

op de Rieder

bei Koschterjans

an det Kettebläch

am Bongert

an den Atzéngen

am innenschten Hiiu

am Hussegrëndchen

am Millegrëndchen

vir Herel

an de Laangfelder

bei der Hecklicht

op der Héicht

am Grousséfeld

op der ronner Heck

op Bëtschenhof

am Suessenhof

an der Planzchen

bei der Bockswiss

am Huerschfeld

an det Huerschwiss

a Schiltz-Stéckelchen

a Millangsach

an de Bruchen

am Rolach

an de Braaken

an Oudemer

um Schleekendréisch

Chemin

Rue de la Chapelle

Rue d'Itzig

Rue d'Hesperange

Rue d'Alsace

Rue d'Ehlerange

Rue de Luxembourg

Rue de Mondorf

Rue de Dippach

Rue de Bettembourg

Chemin de fer

Ligne 50 CFL

Ligne 60 CFL

Ligne 3 CFL

C.R. 109

C.R. 129

C.R. 153

N. 2

N. 25

Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

Spécificités de la zone

Type de zone

HAB-1 + a

PAP QE - Zone d'habitation 1
HAB-1 + a
HAB-1 + a*
HAB-1 + a#
HAB-1 pap
HAB-1 + b

Logement (s) maximum:
a = 3
a* = quartier spécifique
a# = quartier spécifique
b = 3

PAP QE - Zone d'habitation 2
HAB-2 + b
HAB-2 + c

Logement (s) maximum:
b = 6
c = 8

PAP QE - Zone mixte villageoise
MIX-v

PAP QE - Zone mixte urbaine
MIX-u
MIX-u pap

Logement (s) maximum:
10

Secteur protégé de type "environnement construit"

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics
BEP
BEP pap

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières
BEP-ec

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires
BEP-jc

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics
BEP-ep

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques
BEP-éq

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs
BEP-sp

PAP QE - Zone d'activités économiques communale type
ECO-c1

PAP QE - Zone spéciale - station-service
SPEC-se

PAP QE - Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire
SPEC-ECO-t
SPEC-ECO-t*
SPEC-ECO-t pap

* = quartier spécifique

PAP QE - Zone spéciale - aéroport
SPEC-AERO

PAP QE - Zone de jardins familiaux
JAR

Délimitation des PAP approuvés à maintenir - voir partie écrite PAG
HAB-1 pap
MIX-u pap
BEP pap
SPEC-ECO-t pap

Délimitation de la zone verte

Modification

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Extrait janvier 2020, Mise à jour, AC Sandweiler et Zi-B

Commune de Sandweiler
18 Rue Principale
L-5240 Sandweiler

CHEMINS SANDWEILER

Modification ponctuelle du PAP QE
Plan modifié
→ Sandweiler

- Vote du conseil communal le 18 mai 2023
- Approbation du Ministre des Affaires intérieures le 19 août 202, réf.: 19217/3C

Densification
[Dossier 02]

Échelle 1:2.500
Octobre 2026

N

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2348 Luxembourg

T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

ZEYEN BAUMANN
DATE, NUMÉRO DOSSIER, DOCUMENT, PLAN, ÉCHELLE, AUTEUR, VERSION, ÉTAT, DATE DE MISE À JOUR, FORMAT DE PLAN, ORIENTATION, NOMBRE DE PAGES

Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

Spécificités de la zone
Type de zone

PAP QE - Zone d'habitation 1 — HAB-1 ⋆ a; HAB-1 ⋆ a* ; HAB-1 ⋆ a** ; HAB-1 pap
Logement(s) maximum: a = 1 + logement intégré; a* = quartier spécifique; a** = quartier spécifique

PAP QE - Zone d'habitation 2 — HAB-2 ⋆ b; HAB-2 ⋆ c
Logement(s) maximum: b = 3 ou 4; c = 3 à 8

PAP QE - Zone mixte villageoise — MIX-v
Logement(s) maximum: 3 à 8

PAP QE - Zone mixte urbaine — MIX-u; MIX-u pap
Logement(s) maximum: 3 à 10

Ⓒ Secteur protégé de type "environnement construit"

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics — BEP; BEP pap

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières — BEP-ec

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires — BEP-jc

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics — BEP-ep

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques — BEP-éq

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs — BEP-sp

PAP QE - Zone d'activités économiques communale type — ECO-c1

PAP QE - Zone spéciale - station-service — SPEC-se

PAP QE - Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire — SPEC-ECO-t; SPEC-ECO-t* ; SPEC-ECO-t pap
⋆ = quartier spécifique

PAP QE - Zone spéciale - aéroport — SPEC-AERO

PAP QE - Zone de jardins familiaux — JAR

06 Délimitation des PAP approuvés à maintenir - voir partie écrite PAG — HAB-1 pap; MIX-u pap; BEP pap; SPEC-ECO-t pap

Délimitation de la zone verte

Modification

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) – Extrait janvier 2020
Mise à jour, AC. Sandweiler et Z+B

Commune de Sandweiler
18 Rue Principale
L-5240 Sandweiler

Modification ponctuelle du PAP QE
Plan en vigueur
→ Findel

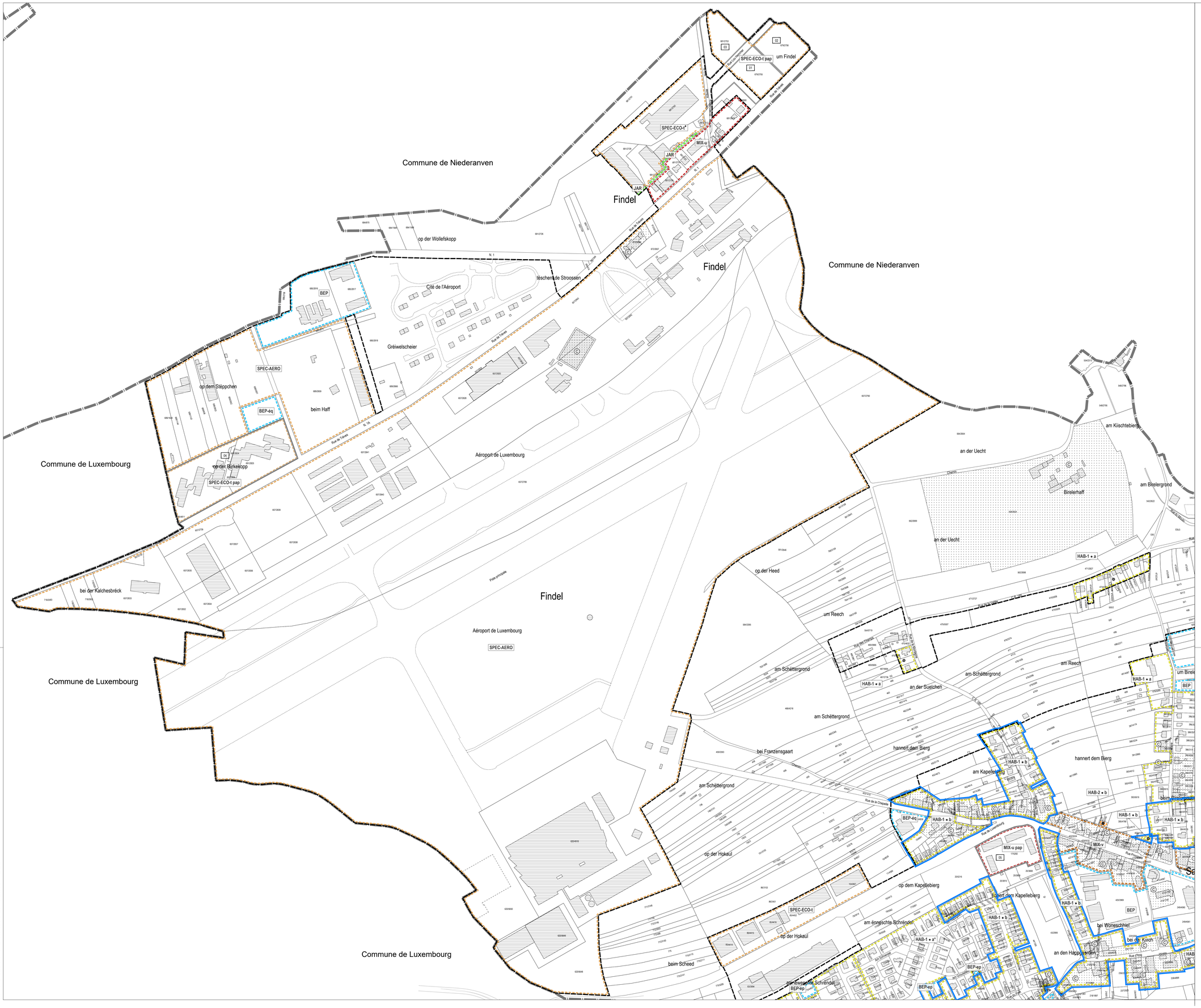
- Vote du conseil communal le 19 mai 2023
- Approbation du Ministre des Affaires intérieures le 19 août 202, réf.: 19217/2C

Densification [Dossier 02]

Échelle 1:2.500
Octobre 2026

ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

ZEYEN BAUMANN
DWG_PAP-QE-DENSIFICATION_PLAN EN VIGUEUR_2026-10-DWG - 2026 (export 5.09.05 - x64) (export)



Délimitation des plans d'aménagement particulier "quartier existant" - PAP QE

Spécificités de la zone
Type de zone

PAP QE - Zone d'habitation 1
- HAB-1 • a — Logement(s) maximum: a = 3
- HAB-1 • a* — a* = quartier spécifique
- HAB-1 • a** — a** = quartier spécifique
- HAB-1 pap — b = 3
- HAB-1 • b

PAP QE - Zone d'habitation 2
- HAB-2 • b — Logement(s) maximum: b = 4
- HAB-2 • c — c = 8

PAP QE - Zone mixte villageoise
- MIX-v — Logement(s) maximum: 10

PAP QE - Zone mixte urbaine
- MIX-u
- MIX-u pap

Secteur protégé de type "environnement construit"

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP
- BEP pap

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetières
- BEP-ec

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - jardins communautaires
- BEP-jc

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - aires de jeux et espaces publics
- BEP-ep

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements et aménagements spécifiques
- BEP-éq

PAP QE - Zone de bâtiments et d'équipements publics - sports et loisirs
- BEP-sp

PAP QE - Zone d'activités économiques communale type
- ECO-ct

PAP QE - Zone spéciale - station-service
- SPEC-se

PAP QE - Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire
- SPEC-ECO-t
- SPEC-ECO-t*
- SPEC-ECO-t pap

* = quartier spécifique

PAP QE - Zone spéciale - aéroport
- SPEC-AERO

PAP QE - Zone de jardins familiaux
- JAR

Délimitation des PAP approuvés à maintenir - voir partie écrite PAG
- HAB-1 pap
- MIX-u pap
- BEP pap
- SPEC-ECO-t pap

Délimitation de la zone verte

Modification

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérique (PCN) – Exercice janvier 2020
Mise à jour, AC Sandweiler at 2+0

Commune de Sandweiler
18 Rue Principale
L-5240 Sandweiler

Modification ponctuelle du PAP QE
Plan modifié
→ Findel

- Vote du conseil communal le 19 mai 2023
- Approbation du Ministre des Affaires intérieures le 19 août 202, réf.: 19217/2C

Densification [Dossier 02]

Échelle 1:2.500
Octobre 2026

ZEYEN BAUMANN
Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

ZEYEN BAUMANN
P:\00_PROJETS\21_DENSIFICATION_PLAN MODIFIE_Findel_PLOT.dwg - 30.09.2026 - ABOU Inayat (7.00 x 0.429 printer)

2 Versions coordonnées

Les versions coordonnées de la partie écrite et du plan de repérage du PAP QE seront mises à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.