

Commune de Winseler



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER QUARTIERS EXISTANTS



Partie écrite PAP QE

Version coordonnée du 17 juillet 2018

Chapitre A Délimitation des plans d'aménagement particulier « quartier existant » – PAP QE	5
Art. 1 PAP QE Zone d'habitation 1 et zones mixtes villageoise et rurale [HAB-1-MIX]	5
1.1. Marges de reculement et alignement des constructions principales	5
1.1.1. Alignement avant	5
1.1.2. Bande d'alignement	6
1.1.3. Recul latéral et postérieur	7
1.2. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	8
1.2.1. Agencement, largeur et profondeur des constructions	8
1.2.2. Construction principale en deuxième position	8
1.2.3. Constructions jumelées	9
1.2.4. Véranda, verrière	9
1.2.5. Gabarits à sauvegarder et Alignements à respecter	9
1.3. Le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions principales	10
1.3.1. Nombre de niveaux	10
1.3.2. Socle / seuil d'entrée	10
1.3.3. Hauteur à la corniche, à l'acrotère et au faîtage	10
1.4. Le nombre d'unités de logement par bâtiment	11
1.5. L'emprise au sol	11
1.6. Les formes, pentes et orientations des toitures	12
1.6.1. Dans les zones d'habitation 1	12
1.6.2. Dans les zones mixtes villageoises et les zones mixtes rurales	12
1.6.3. Dans les zones d'habitation 1, les zones mixtes villageoises et les zones mixtes rurales	12
1.6.4. Dans le secteur protégé de type « environnement construit – C »	13
Art. 2 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]	13
Art. 3 PAP QE Zone d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]	13
Art. 4 PAP QE Zone commerciale - [COM]	14
Art. 5 PAP QE Zones spéciales - [SPEC]	14
5.1. Zone spéciale 1 « Schleif »	14
5.2. Zone spéciale 2 « Pommerloch »	14
Art. 6 PAP QE Zone d'aérodrome - [AERO]	15
Chapitre B Règles applicables à toutes les zones	15
Art. 7 Les emplacements de stationnement	15
Art. 8 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	15
8.1. Remblai et déblai	15
8.2. Clôtures et murs	15
Art. 9 Dépendances	16
9.1. L'aménagement des dépendances	16
9.2. Abri de jardin	16
9.3. Garage / car-port	16
9.4. Dépendances agricoles	17
Art. 10 Prescriptions quant à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux	17
10.1. Esthétique	17
10.2. Couleurs et matériaux	17
Annexe I : Terminologie	18
Annexe II : Plans de repérage et parties graphiques	24

Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)

Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

La délimitation des plans d'aménagement particulier « quartier existant » et la partie graphique « quartier existant » se trouvent sur les plans suivants (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral en annexe III) :

- | | | |
|----------------------|--------------|----------------------------|
| ▪ Plan de repérage 1 | Berlé | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 1 | Berlé | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 2 | Doncols | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 2 | Doncols | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 3 | Grümelscheid | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 3 | Grümelscheid | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 4 | Noertrange | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 4 | Noertrange | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 5 | Pommerloch | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 6 | Schleif | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 6 | Schleif | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 7 | Sonlez | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 7 | Sonlez | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 8 | Winseler | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 8 | Winseler | échelle 1/1000 Fonds : PCN |

Etapes de la procédure initiale	Date
Avis de la cellule d'évaluation	23.10.2014
Vote du conseil communal	22.12.2014
Approbation du Ministre de l'Intérieur	17.09.2015

Etapes de la procédure de la modification ponctuelle (procédure allégée)	Date
Avis de la cellule d'évaluation	17.07.2018
Vote du conseil communal	11.09.2018
Approbation du Ministre de l'Intérieur	Délibération AC 20.09.2018
Date de la publication	22.09.2018
Date d'entrée en vigueur	26.09.2018

Chapitre A Délimitation des plans d'aménagement particulier « quartier existant » – PAP QE

Les plans de la délimitation des plans d'aménagement particulier «quartier existant» (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral) montrent la subdivision du territoire de chaque localité de la commune par type de zone. On distingue :

- PAP QE Zone d'habitation 1 et zones mixtes villageoise et rurale [HAB-1-MIX]
- PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- PAP QE Zone d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]
- PAP QE Zone commerciale - [COM]
- PAP QE Zones spéciales - [SPEC]
- PAP QE Zone d'aérodrome - [AERO]

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartier existant ». La présente partie écrite est valable pour tous les PAP QE.

Art. 1 PAP QE Zone d'habitation 1 et zones mixtes villageoise et rurale [HAB-1-MIX]

1.1. Marges de reculement et alignement des constructions principales

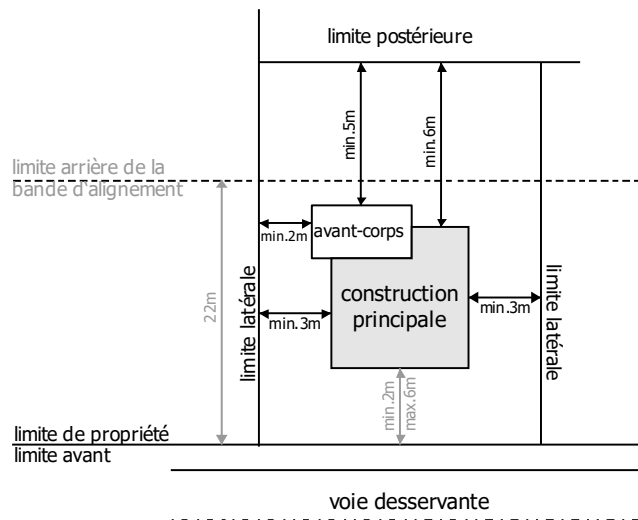
1.1.1. Alignement avant

a) L'alignement avant des constructions principales est fixé à 2,00 m au minimum et au moins deux tiers de la longueur de la façade avant doivent se trouver dans l'alignement maximum de 6,00 m, calculé à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public, respectivement la voie desservante, sans préjudice d'une permission de voirie de l'État. Une dérogation à cette règle pourra être accordée dans les cas suivants:

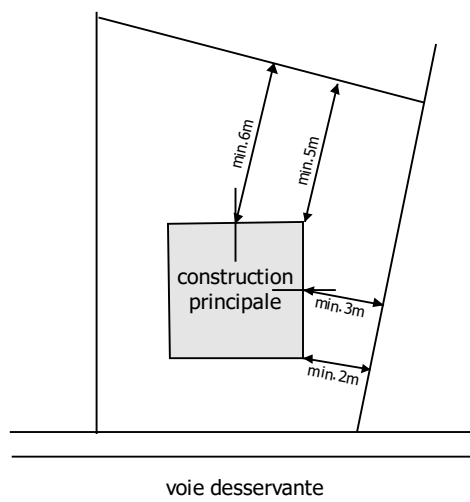
- si un terrain naturel est en forte pente ou pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité,
- en cas de l'assainissement énergétique des constructions existantes.
- pour des raisons d'adaptation à l'alignement des constructions existantes, il peut être dérogé à l'alignement avant minimal de 2,00 m;
- une construction existante qui dépasse l'alignement avant maximal de 6,00 m, peut être transformée ou agrandie sans devoir s'adapter à l'alignement avant du point a). Dans tous les cas
 - l'alignement avant minimal de 2,00 m doit être respecté
 - un changement d'affectation de la construction existante n'est pas admis.
 - la surface d'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale

1.1.3 Recul latéral et postérieur

- Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 m, à l'exception de bâtiments accolés, voire jumelés.
- Le recul postérieur minimal des constructions principales est de 6,00 m.
- Au niveau du terrain naturel respectivement du terrain fini après construction, des terrasses non couvertes, des seuils (non fermés verticalement) et autres installations semblables (des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, ...) peuvent être installées dans les marges de reculement imposées. Les avant-corps à tous les niveaux ne doivent pas dépasser de plus de 1 m les marges de reculement imposées.

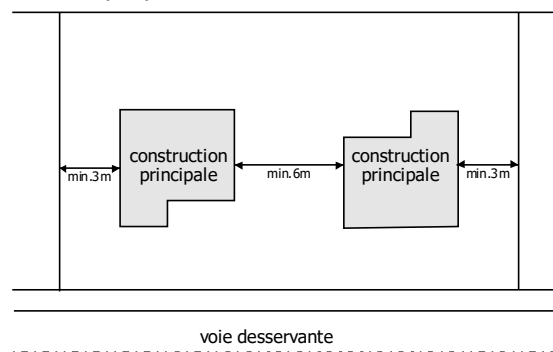


- Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires, si un bâtiment sur le terrain attenant accuse un recul égal ou supérieur à 3,00 m. Cependant, si le recul existant est inférieur à 3,00 m, la construction à ériger pourra être implantée sur la limite de propriété, s'il existe un accord écrit entre voisins. Si ce recul est nul, cet accord n'est pas nécessaire.
- Lorsqu'une façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus de 1 m.



- Les cheminées accolées ne présentant pas de foyer extérieur et n'empiétant pas sur les marges de reculement latérales minimales de plus de 0,50 m, peuvent être autorisées par le bourgmestre. Les cheminées présentant un foyer extérieur doivent respecter le recul latéral imposé.

- g) Si une construction principale est érigée en limite latérale de propriété, les murs latéraux seront aveugles et surmontés d'un pignon droit permettant d'y accoler la bâtisse voisine. Cette implantation est soumise à un accord écrit entre voisins.
- h) Moyennant accord écrit entre voisins, la distance réglementaire entre construction principale et limite séparatrice peut être réduite sur l'un des biens-fonds, à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque construction principale et sa limite séparatrice. Cet accord créera une servitude illimitée dans le temps.
- i) Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre constructions ni un dépassement de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle autorisée. Tout changement de limite de propriété est subordonné à la condition que les reculs réglementaires soient toujours respectés.
- j) A l'exception de bâtiments accolés, voire jumelés, la distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.



- k) Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre pourra autoriser une réduction des marges de reculement sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir.
- l) Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant les reculs peut être accordée.

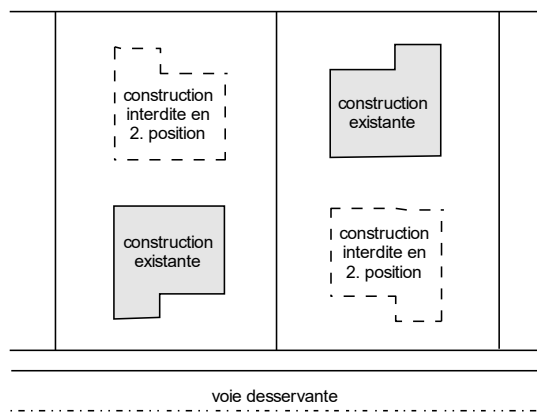
1.2. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

1.2.1. Agencement, largeur et profondeur des constructions

- a) Sur les terrains non construits, les constructions principales pourront être isolées, jumelées ou groupées en bande avec un maximum de 4 maisons et sans dépasser une longueur de 40,00 m.
- b) Dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », les baies de la façade principale (entrée de maison) seront de préférence verticales.
- c) Tout bâtiment avec plus de 2 logements sera à réaliser en tant que construction isolée ou accolé à une ou plusieurs maisons unifamiliales.

1.2.2 Construction principale en deuxième position

Une nouvelle construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite. Cette disposition n'affecte en rien la situation des maisons d'habitation existantes.



1.2.3 Constructions jumelées

- Les portes d'entrée principales des maisons jumelées doivent se trouver au même niveau, si ces entrées se trouvent dans la même façade frontale ou si l'axe de la rue n'accuse pas une pente supérieure à 5 %.
- Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les ouvertures ainsi que la structure de façade devront former un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s).

1.2.4 Véranda, verrière

- Une véranda, verrière, ou construction similaire de forme simple et accolée à la construction principale pourra être érigée au niveau du rez-de-chaussée / rez-de-jardin du côté de la façade arrière et latérale sous corniche. A l'exception des maisons jumelées ou groupées en bande le recul latéral réglementaire est toujours à respecter.
- Dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », les vérandas sont seulement autorisées au niveau du rez-de-chaussée / rez-de-jardin du côté de la façade arrière (non visible du domaine public) et sous corniche.
- Une véranda, verrière ou construction similaire peut être implantée à l'extérieur de la bande d'alignement de 22,00 m, tout en respectant le recul postérieur minimal de 6,00 m. Elles sont interdites dans les marges de reculement avant.

1.2.5 Gabarits à sauvegarder et Alignements à respecter

Les gabarits et alignements des constructions existantes marquées comme tel sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP QE. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Gabarits à sauvegarder

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « gabarit à sauvegarder » - tel que représenté dans la partie graphique du PAP « quartier existant » - doit respecter les gabarits et volumes ainsi que l'agencement des ouvertures sur la façade principale (entrée de maison) de la construction à laquelle elle se substitue et doit s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant en pouvant avoir recours à une architecture contemporaine de qualité.

Alignements à respecter

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « alignement à respecter » - tel que représenté dans la partie graphique du PAP « quartier existant » - doit respecter l'alignement de la construction à laquelle elle se substitue. La façade en question devra

respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité, l'alignement de la nouvelle construction peut varier de 1 m vers l'avant respectivement vers l'arrière par rapport à l'alignement existant.

1.3. Le nombre de niveaux et les hauteurs des constructions principales

1.3.1 Nombre de niveaux

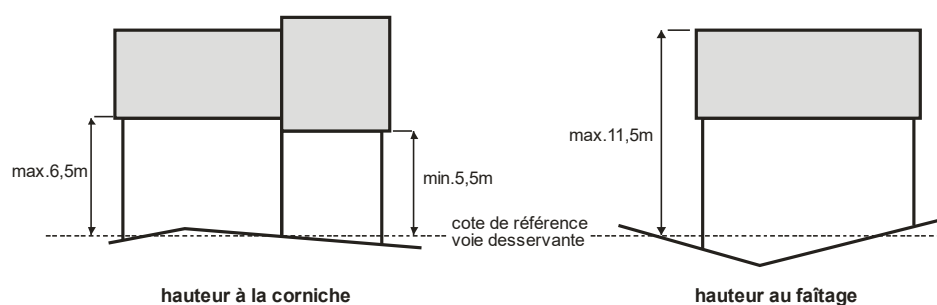
Le nombre de niveaux dans une construction est libre dans le respect des hauteurs minimale et maximale de la construction et dans le respect de la hauteur minimale des pièces destinées au séjour prolongé des personnes.

1.3.2 Socle / seuil d'entrée

- Le niveau du socle / seuil d'entrée peut être supérieur ou inférieur à la cote de l'axe de la voie desservante respectivement de 1,50 m au maximum.
- Le niveau du socle / seuil d'entrée peut exceptionnellement être augmenté pour des raisons urbanistiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur à la corniche maximale à respecter ne pourra pas être dépassée.

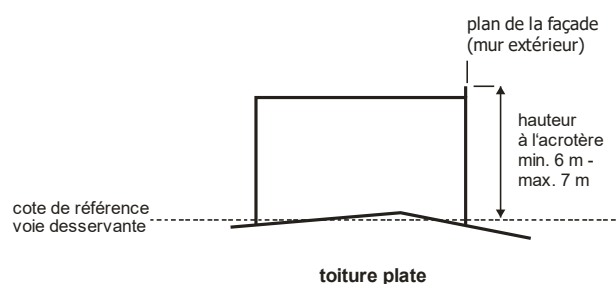
1.3.3 Hauteur à la corniche, à l'acrotère et au faîtage

- La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est de 5,50 m au minimum et de 6,50 m au maximum.
- La hauteur à l'acrotère des constructions principales à respecter est de 6,00 m au minimum et de 7,00 m au maximum.
- La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de 11,50 m. Lorsque la cote d'altitude du faîtage n'est pas la même sur toute la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.
- Une annexe accolée à une construction principale destinée à agrandir la surface utilisable pour le séjour prolongé de personnes et à toiture plate ne doit pas respecter la hauteur minimale à l'acrotère et doit toujours être égal ou plus bas que la hauteur à la corniche de la construction principale.



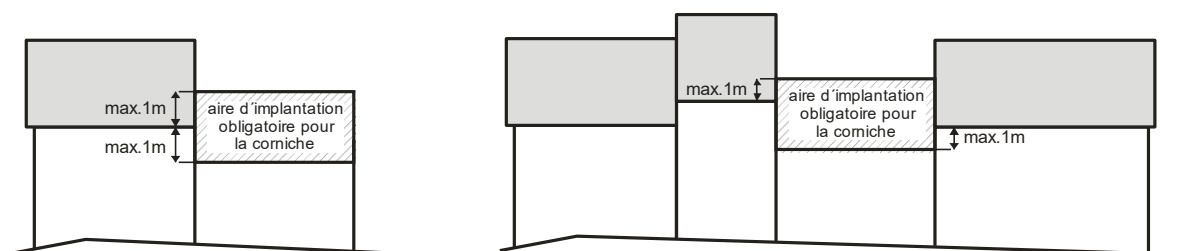
hauteur à la corniche

hauteur au faîtage



toiture plate

- e) Pour les constructions jumelées ou groupées en bande la hauteur à la corniche doit se situer entre les hauteurs des corniches voisines, ou les dépasser de 1 m au maximum.

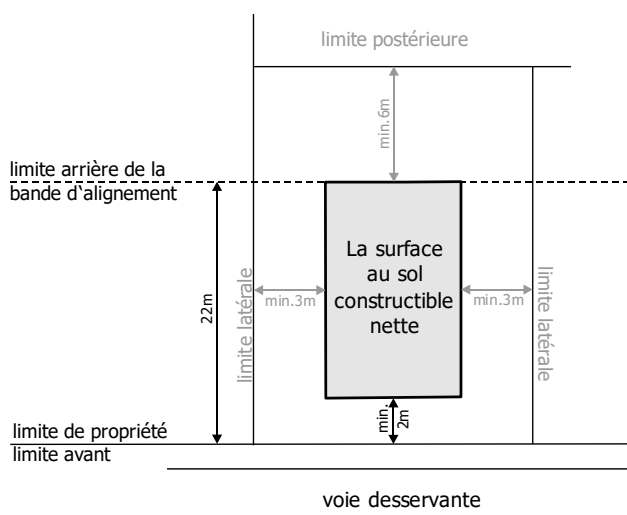


hauteur à la corniche pour maisons jumelées et en bande

- f) Une construction existante qui ne respecte pas la hauteur minimale prescrite au point a) peut être transformée, agrandi, respectivement soumis à un changement d'affectation, à condition:
- que la surface construite brute ne soit pas augmentée de plus de 25% de la surface construite brute initiale
 - que toutes les autres prescriptions du présent règlement soient respectées

1.4. Le nombre d'unités de logement par bâtiment

- a) Dans la zone d'habitation 1 peuvent être autorisées
- des maisons d'habitation uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande
 - et des maisons plurifamiliales avec 6 logements au maximum
- b) Dans la zone mixte villageoise peuvent être autorisées
- des maisons d'habitation uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande
 - et des maisons plurifamiliales avec 6 logements au maximum
- c) Dans la zone mixte rurale peuvent être autorisées
- des maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande
- d) Pour les maisons plurifamiliales : L'unité de calcul du nombre de logements est fixée à 300 et sert à définir le nombre maximum possible de logements à construire pour chaque parcelle. La surface au sol constructible nette en m², multipliée par 2,8 (niveaux) et divisée par l'unité de calcul du nombre de logements (300), donne le nombre maximal possible de logements. Les décimales sont arrondies vers le haut ou vers le bas à l'unité la plus proche.



1.5. L'emprise au sol

- a) On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.
- b) 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.

- c) Le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (hors-sol et sous-sol) et la surface du terrain à bâtir net est fixé à :
- 50% pour les zones d'habitation 1
 - 60% pour les zones mixtes

1.6. Les formes, pentes et orientations des toitures

1.6.1 Dans les zones d'habitation 1

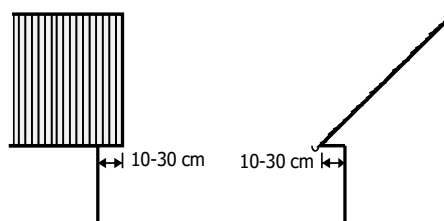
Les toitures des constructions principales pourront être plates, en croupe, en bâtière ou à pans coupés. Les toitures à un ou plusieurs versants auront une pente entre 25 et 40 degrés.

1.6.2 Dans les zones mixtes villageoises et les zones mixtes rurales

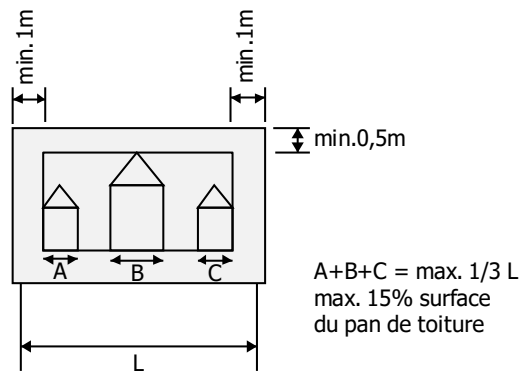
- a) Les toitures des constructions principales
- seront en croupe, en bâtière ou à pans coupés et auront une pente entre 25 et 40 degrés.
 - pourront être plates sur une surface maximale de 1/3 de la surface d'emprise au sol de la construction principale.
- b) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale destinée à agrandir la surface utilisable pour le séjour prolongé de personnes, pourra être plate, à condition
- que les prescriptions concernant les alignements et reculs soient observées
 - que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale
 - que la surface d'emprise au sol de l'annexe n'excédera pas un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale
 - que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue)

1.6.3 Dans les zones d'habitation 1, les zones mixtes villageoises et les zones mixtes rurales

- a) Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 30 cm.



- b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à 1 m de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée.
- c) La largeur additionnée des frontons et lucarnes ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade. La surface totale des frontons et lucarnes (surface de l'ouverture dans le pan de toiture) ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés.
- d) Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 50 cm par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés.



- e) Les éoliennes sur les toitures sont interdites.
- f) Les installations de collecte d'énergie solaire et photovoltaïque montés en toiture peuvent être placés en guise de recouvrement de la toiture ou au-dessus du recouvrement de la toiture sans pouvoir dépasser celui-ci de plus de 25 cm.

1.6.4 Dans le secteur protégé de type « environnement construit – C »

- a) Les toitures des constructions principales et les dépendances avec une emprise au sol de plus de 25 m² seront en croupe, en bâtière ou à pans coupés et auront une pente entre 30 et 40 degrés.
- b) Les toitures plates sont interdites pour les constructions principales.

Art. 2 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]

Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées cas par cas, par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée. Les prescriptions minimales suivantes sont à respecter :

- Toute construction doit respecter une marge de reculement minimale de 5 m par rapport à toutes les limites de propriété voisines
- Toute construction doit respecter une hauteur maximale hors tout de 11,50 m, mesurée par rapport au terrain naturel.

Art. 3 PAP QE Zone d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]

Les prescriptions suivantes sont à respecter :

- a) Une surface égale à un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme place de stationnement.
- b) Les constructions seront implantées à 10,00 m au moins calculés à partir de la limite de la parcelle avec la voie existante.
- c) Les constructions doivent respecter une marge de reculement par rapport aux limites de propriété latérales et postérieures d'au moins 5,00 m.
- d) La hauteur maximale hors tout des constructions ne devra pas excéder 11,50 m.
- e) Des éléments de construction hors gabarit sont admissibles lorsque le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'activité l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.
- f) Les toitures des constructions principales peuvent avoir une pente entre 0 et 42 degrés.

Art. 4 PAP QE Zone commerciale - [COM]

Les prescriptions suivantes sont à respecter :

- a) Une surface égale à un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme place de stationnement.
- b) Les constructions seront implantées à 10,00 m au moins calculés à partir de la limite de la parcelle avec la voie existante.
- c) Les constructions doivent respecter une marge de reculement par rapport aux limites de propriété latérales et postérieures d'au moins 5,00 m.
- d) La hauteur maximale hors tout des constructions ne devra pas excéder 11,50 m.
- e) Des éléments de construction hors gabarit sont admissibles lorsque le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'activité l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.
- f) Les toitures des constructions principales peuvent avoir une pente entre 0 et 42 degrés.

Art. 5 PAP QE Zones spéciales - [SPEC]

5.1 Zone spéciale 1 « Schleif »

Les prescriptions suivantes sont à respecter :

- a) Une surface égale à un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme place de stationnement.
- b) La hauteur maximale hors tout des constructions ne devra pas excéder 10,00 m.
- c) Des éléments de construction hors gabarit sont admissibles lorsque le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'activité l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.
- d) Les toitures des constructions principales peuvent avoir une pente entre 0 et 42 degrés.

5.2 Zone spéciale 2 « Pommerloch »

- a) Une surface égale à un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme place de stationnement.
- b) Les constructions seront implantées à 10,00 m au moins calculés à partir de la limite de la parcelle avec la voie existante.
- c) Les constructions doivent respecter une marge de reculement par rapport aux limites de propriété latérales et postérieures d'au moins 5,00 m.
- d) La hauteur maximale hors tout des constructions ne devra pas excéder 11,50 m.
- e) Des éléments de construction hors gabarit sont admissibles lorsque le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'activité l'exigent (cheminées, ascenseurs, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.
- f) Les toitures des constructions principales peuvent avoir une pente entre 0 et 42 degrés.

Art. 6 PAP QE Zone d'aérodrome - [AERO]

Les prescriptions dimensionnelles y relatives seront déterminées cas par cas, par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée. Les prescriptions minimales suivantes sont à respecter :

- Toute construction doit respecter une marge de reculement minimale de 5 m par rapport à toutes les limites de propriété voisines
- Toute construction doit respecter une hauteur maximale hors tout de 11,50 m, mesurée par rapport au terrain naturel.

Chapitre B Règles applicables à toutes les zones

Art. 7 Les emplacements de stationnement

Voir l'article 9 de la partie écrite du PAG

Art. 8 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

8.1 Remblai et déblai

- a) En principe le terrain naturel est à sauvegarder.
- b) L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site. Le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.
- c) A l'exception de la zone d'activités et de la zone commerciale, nul part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1,00 m par des remblais ou de 2,00 m par des déblais.
- d) Les murs de soutènement pourront faire l'objet de contraintes d'ordre esthétique. Sauf dans la zone d'activités et la zone commerciale, ils ne peuvent dépasser une hauteur visible de 2,00 m.

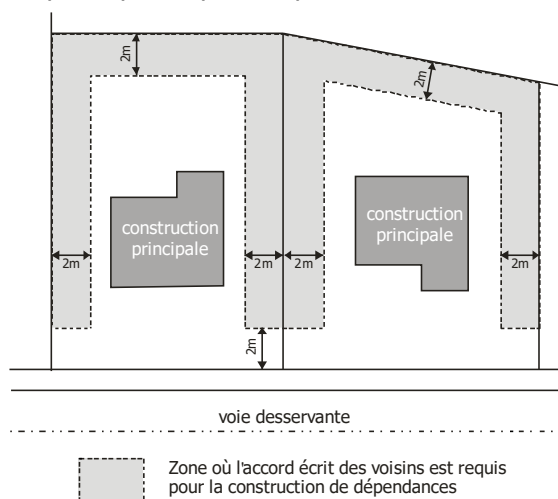
8.2 Clôtures et murs

- a) Tous les murs, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation.
- b) L'implantation des murs, clôtures ou plantations inférieur à 1 m des limites de propriété latérales et postérieures est soumise à un accord préalable entre les voisins concernés. Sont exemptes de cette prescription les murs, clôtures ou plantations existants. Si sur un terrain voisin, se trouve des murs, clôtures ou plantations existants à l'intérieur de la bande de 1 m des limites de propriété, le propriétaire a le droit d'ériger des murs, clôtures ou plantations à l'intérieur de la bande de 1 m sur sa propriété, sans accord préalable avec le voisin concerné.
- c) Les espaces libres entre les alignements avant et la voie desservante pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 m.
- d) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m.
- e) Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.

Art. 9 Dépendances

9.1 L'aménagement des dépendances

- Les toitures des dépendances pourront être plates, en croupe, en bâtière ou à pans coupés avec une pente entre 0 et 40 degrés.
- La hauteur à la corniche respectivement en cas de toiture plate la hauteur totale d'une dépendance ne pourra excéder 3,50 m, mesurée par rapport au terrain naturel.
- Le faîtage de toute dépendance doit se situer au moins à 1,00 m plus bas que celui de la construction principale et ne peut dépasser 10,50 m.
- Une dépendance peut être érigée dans l'espace latéral et postérieur de la construction principale jusqu'à une distance de 2,00 m latéral et postérieur du terrain voisin.
- Avec un accord écrit entre voisins, une dépendance peut aussi être érigée dans les marges de reculement latérales et postérieures de 2,00 m. L'accord entre voisins confère aux différentes parties ayant conclu l'accord les mêmes droits et droits de réciprocité, sauf si une autre forme de compromis est explicitement stipulée. Une dérogation à cet accord écrit entre voisins peut être octroyée s'il existe, sur un terrain voisin, une construction en limite de propriété. Le requérant pourra édifier une dépendance sur la même emprise qu'occupe la dépendance existante sur la limite de propriété.



- Les façades des dépendances ayant une emprise au sol de plus de 25 m², sont à traiter de la même façon que la construction principale, sous réserve des prescriptions de l'art. 9.3.

9.2 Abri de jardin

Sur chaque parcelle individuelle ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin dont la surface au sol ne peut dépasser 25 m².

9.3 Garage / car-port

- Un garage ou un car port peut être autorisée dans les reculs avant, latéral et postérieur avec le respect de la bande d'alignement de 22 m.
- La toiture d'un garage ou d'un car-port peut être plate.
- Dans les reculs latéraux la toiture plate d'un garage ou d'un car-port ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.
- Un garage ou un car-port à toiture plate ne pourra pas dépasser une hauteur totale maximale de 3,50 m mesurée par rapport au terrain naturel.

9.4 Dépendances agricoles

- a) Les dépendances nécessaires pour des exploitations agricoles ne sont pas soumises aux prescriptions précédentes de l'article 9.1.
- b) Les constructions doivent respecter une marge de reculement par rapport aux limites de propriété latérales et postérieures d'au moins 5,00 m.
- c) Les constructions auront une largeur de 30,00 m au maximum et une longueur de 60,00 m au maximum.
- d) La hauteur maximale hors tout des constructions ne devra pas excéder 11,50 m.
- e) Les toitures des constructions principales peuvent avoir une pente entre 0 et 42 degrés.
- f) Aux parties extérieures des constructions ne pourront être appliquées que des couleurs non reluisantes adaptées au paysage.

Art. 10 Prescriptions quant à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

10.1 Esthétique

- a) Les balcons en porte-à-faux sont prohibés dans les reculs avant. Dans les reculs latéraux les balcons doivent respecter une distance minimale de 2,00 m par rapport à la limite de la parcelle.
- b) Les capteurs et panneaux solaires placés au sol sont interdits sur les côtés avant et latéraux des constructions principales. Pour l'installation des capteurs et panneaux solaires placés au sol du côté arrière, les prescriptions de l'article 9.1 e) sont à respecter.
- c) Dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », les balcons et les avant-corps sur les façades avant et latérales sont interdits.

10.2 Couleurs et matériaux

- a) A l'exception de la zone d'activités, de la zone commerciale et des zones spéciales les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi.
- b) L'utilisation de briques est prohibée dans la façade et les socles de toute construction. Toute autre forme de maçonnerie extérieure apparente (p.ex. pierres naturelles) ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions dans les socles. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des socles.
- c) A l'exception de la zone d'activités, de la zone commerciale et des zones spéciales pour les constructions principales et annexes, l'utilisation du bois apparent respectivement la réalisation d'une maçonnerie extérieure apparente (p.ex. pierres naturelles) ne sera admise que pour 25% de la surface totale de la façade.
- d) A l'exception du point e), les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir.
- e) Les toitures végétalisées sont autorisées sur toutes les constructions principales et les dépendances.
- f) Dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Annexe I : Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

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

Annexe accolée à une construction principale

On entend par annexe accolée à une construction principale dans le sens du présent règlement une construction qui respecte au moins les conditions suivantes :

- qu'elle est destinée à agrandir la surface utilisable pour le séjour prolongé de personnes
- qu'elle respecte les prescriptions concernant les alignements et reculs
- que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche respectivement l'acrotère de la construction principale
- que la surface d'emprise au sol de l'annexe n'excédera pas un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale
- que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue)

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction principale

Construction qui sert au séjour prolongé de personnes.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages, les car-ports, les serres, les volières, les piscines non couvertes, les constructions légères (p. ex. petit hall pour le stockage du bois), etc. à usage exclusif des habitants de la propriété.

Étage en retrait

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

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Gabarit

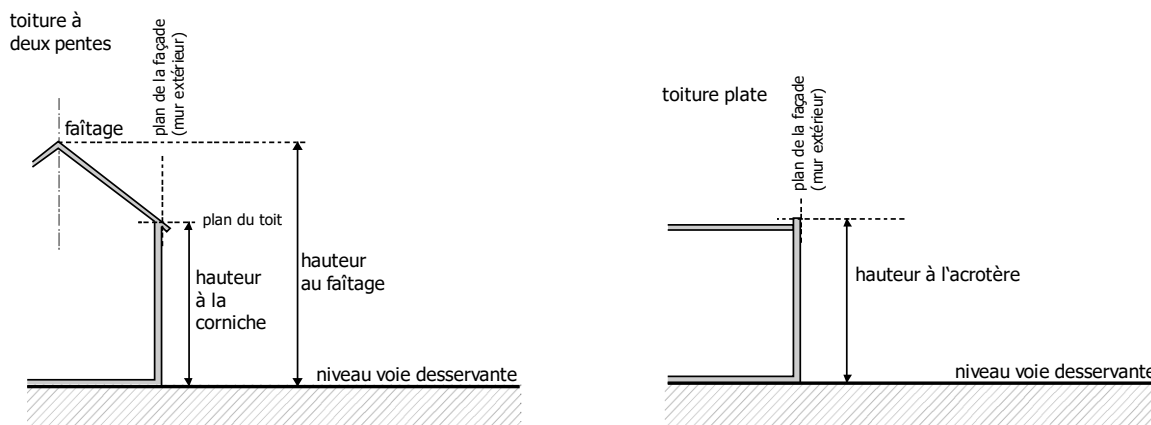
Taille, volume et forme générale d'une construction

Hauteur à la corniche

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

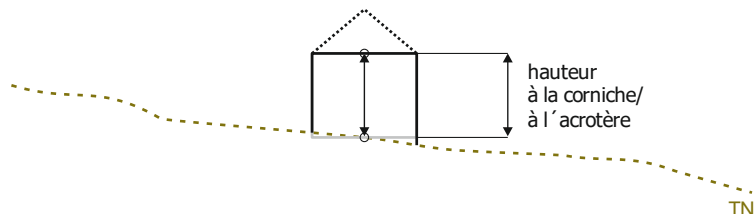
Hauteur à l'acrotère

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



Hauteur d'une dépendance

On entend par hauteur d'une dépendance la différence d'altitude entre le terrain naturel (TN) respectivement le terrain remodelé et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère respectivement de la corniche, mesurée au milieu de la construction de la dépendance.

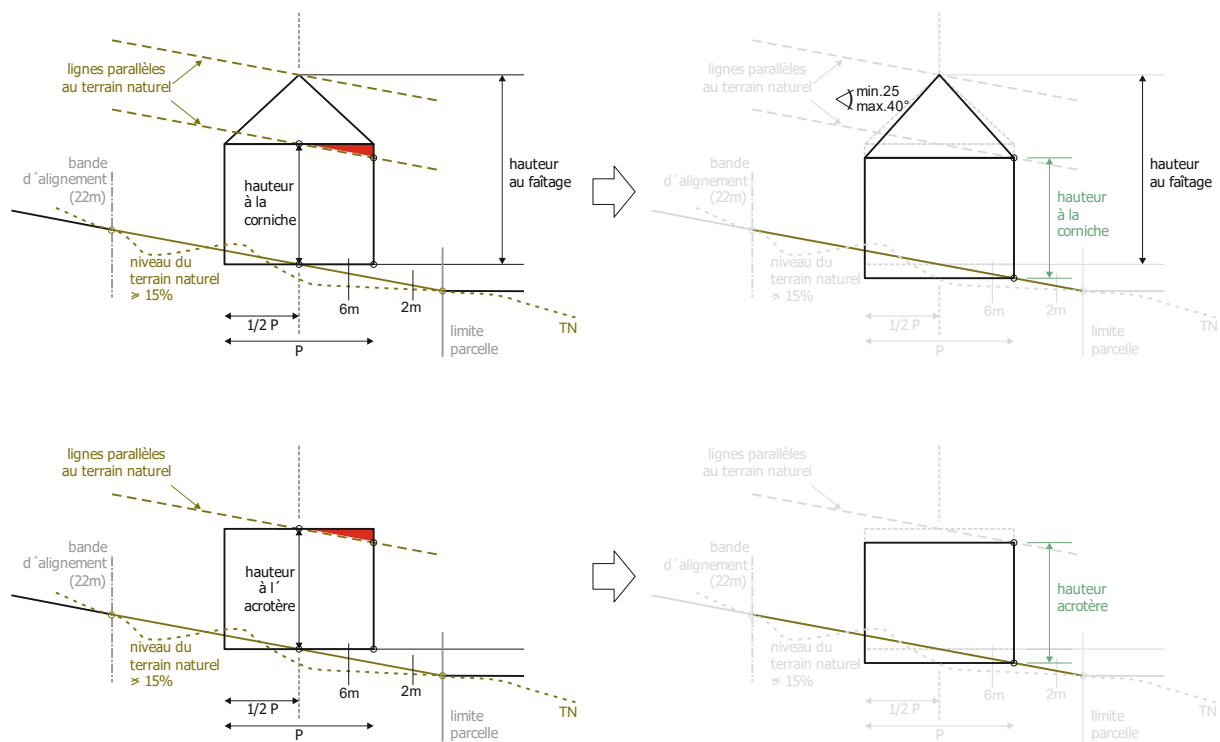


Hauteur du socle / seuil d'entrée

On entend par hauteur du socle / seuil d'entrée 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 / seuil d'entrée n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteurs des constructions bâties dans un terrain en forte pente

Pour les constructions bâties dans un terrain en forte pente, supérieur à 15%, les hauteurs à la corniche et au faitage sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Un gabarit théorique parallèle au terrain naturel (TN) et mesuré à partir de la limite avec la voie desservante et la bande d'alignement doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer.



Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Surface au sol constructible nette

Elle représente la surface maximale théorique à construire pour une parcelle donnée après avoir respecté les conditions suivantes :

- la partie de la parcelle se trouvant à l'intérieur d'une zone urbanisée ou destinée à être urbanisée
- la bande de construction.
- les limites constructibles avant, latérale, et postérieure.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres. On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

UNITÉ / UNITÉ DE LOGEMENT

Est à considérer comme unité de logement dans le cadre du présent règlement ~~et du PAP quartier existant~~: un logement ou toute autre activité non destinée à l'habitat comme par exemple un bureau, un commerce ou toute autre unité d'exploitation autorisable.

Voie desservante

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

Voie publique

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

Annexe II : Plans de repérage et parties graphiques

La délimitation des plans d'aménagement particulier « quartier existant » et la partie graphique « quartier existant » se trouvent sur les plans suivants (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral) :

- | | | |
|----------------------|--------------|----------------------------|
| ▪ Plan de repérage 1 | Berlé | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 1 | Berlé | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 2 | Doncols | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 2 | Doncols | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 3 | Grümelscheid | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 3 | Grümelscheid | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 4 | Noertrange | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 4 | Noertrange | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 5 | Pommerloch | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 6 | Schleif | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 6 | Schleif | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 7 | Sonlez | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 7 | Sonlez | échelle 1/1000 Fonds : PCN |
| ▪ Plan de repérage 8 | Winseler | échelle 1/5000 Fonds : PCN |
| ▪ Partie graphique 8 | Winseler | échelle 1/1000 Fonds : PCN |