PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIERS EXISTANTS » (PAP QE)

COMMUNE D'ESCH-SUR-SÛRE

PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »

PROJET DE MODIFICATION [dossier 1]

concernant les articles : Art 1.1. HAB-1, Art. 2.1 HAB-2, Art. 3.1 MIX-v et 3.3.2, Art. 6. BEP, Art. 11, Art. 17, 33, 34 et 37

Octobre 2023 – mise en procédure

Projet version coordonnée – Modifications apparentes

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 11 février 2022 et approuvée définitivement par la Ministre de l'Intérieur en date du 5 octobre 2022.

Modifications :

» Modification ponctuelle concernant **les articles Art. 1.1 HAB-1, Art. 2.1 HAB-2, Art. 3.1 MIX-v et 3.3.2, Art. 6 BEP, Art. 17, 33, 34C et 37** approuvées définitivement par la Ministre de l'Intérieur en date du XXX (Réf. 18936/PA1/88C) – [Dossier de modification n°1].

SOMMAIRE

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartiers existants » (PAP QE) 5

Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] 6
Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] 12
Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v] 17
Art. 4 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r] 22
Art. 5 PAP QE – Zone d'activité économiques communale type 1 [ECO-c1] 27
Art. 6 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 31
Art. 7 PAP QE de la zone de sport et de loisir [REC] 35
Art. 8 PAP QE – Zone spéciale station - service [SPEC-st] 37
Art. 9 PAP QE – Zone spéciale – Château [SPEC-ch] 38
Art. 10 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR] 38
Art. 11 Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles des constructions principales - à titre indicatif 39

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
Art. 18 Équipements techniques fixes 42

Chapitre 3 Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations, des zones mixtes, zones de bâtiments et d'équipements publics et des zones de sport et de loisir 43

Art. 19 Secteur protégé de type « environnement construit – C » 43
Art. 20 Crèches et structures d'accueil pour enfants 46
Art. 21 Construction principale en deuxième position 46
Art. 22 Accès aux constructions 46
Art. 23 Constructions groupées 47

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles 48

Art. 24 Marge de reculement 48
Art. 25 Façade oblique 48
Art. 26 Profondeur des constructions 49
Art. 27 Hauteur des constructions 50
Art. 28 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin 51
Art. 29 Construction légère sur piliers 52

Art. 30	Ouvertures dans la toiture	53
Art. 31	Superstructure	55
Art. 32	Saillies sur les façades	55
Art. 33	Emplacements de stationnement, garage, car-port, moto, vélo et poubelle	55
Art. 34	Dépendances – abri jardin	58
Art. 35	Espaces libres jardin privé	60
Art. 36	Travaux de déblai et remblai	61
Art. 37	Clôture et mur de soutènement	61
Chapitre 5	**Annexes**	**63**
Art. 38	Charte des couleurs admises	63
Art. 39	Matériaux toiture et façade – Site Sebes	66
Art. 40	Implantation des constructions et aménagements paysagers	67
Art. 41	Manuel écologique – Campus scolaire et sportif à Eschdorf	68
Art. 42	Glossaire	79

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

Le tissu bâti existant de la Commune de Esch-sur-Sûre est divisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

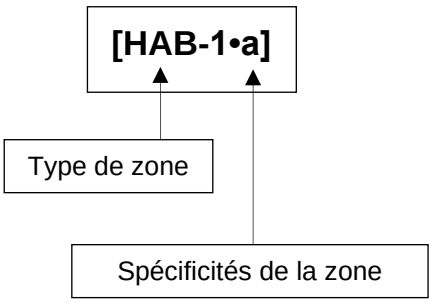
Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- **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 rurale [MIX-r],**
- **PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],**
- **PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1],**
- **PAP QE – Zone de sport et de loisirs [REC],**
- **PAP QE – Zone spéciale – station – service [SPEC-st],**
- **PAP QE – Zone spéciale – Château [SPEC-ch],**
- **PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].**

Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont localisés dans 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, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (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 QE « zone d'habitation 1 » est principalement destiné à l'habitation.

Il est subdivisé comme suit :

» **[HAB-1•a]** = pour les maisons unifamiliales avec 1 logement intégré,

» **[HAB-1•b]** = pour les maisons unifamiliales avec 1 logement intégré et les maisons plurifamiliales de 6 logements 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.

Y sont également exclusivement admis :

» par maison d'habitation unifamiliale un seul logement intégré, ce logement intégré a une surface habitable minimale de ~~40~~ 35 m² sans dépasser un étage,

» des activités de proximité tels que ; commerces, artisans, services, cultes et loisirs, dont la surface utile est limitée à 300 m² par immeuble bâti,

» des équipements de service public.

b) Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d'une certaine envergure dépassant une longueur de 40,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 60% des logements sont de type maison unifamiliale. Une dérogation à ce pourcentage, avec un minimum de 50 %, de logements de type maison unifamiliale peut être accordée lors d'une transformation et changement d'affectation des bâtiments énumérés sous le point d) du présent article.

c) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80 m² de surface habitable nette au minimum. La taille minimale des logements est de ~~45~~ 35 m². Cette prescription ne s'applique pas aux logements pour étudiants, et/ou pour jeunes actifs, ni aux logements intégrés.

Dans les immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

d) Dans les bâtiments marqués comme « construction à conserver» dans le « secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C" », sont également admis:

» des logements supplémentaires, suivant les conditions suivantes :
- dans la zone [HAB-1•a] avec un maximum de 4 logements et
- dans la zone [HAB-1•b] avec un maximum de 6 logements,

» les activités artisanales et de commerce dans les annexes existantes.

e) Les emprises au sol des constructions définies comme « emprise au sol à maintenir », indiquées dans la partie graphique à Esch-sur-Sûre, sont à respecter et ne peuvent être complétées que par des dépendances accolées aux côtés latéraux, en vertu des prescriptions y relatives du présent règlement.

À Esch-sur-Sûre aux abords de la rue d'Eschdorf, sur les parcelles 332/50 et 332/1491, deux maisons unifamiliales isolées et sur les parcelles 330, 328/2037 et 328/2026 une maison unifamiliale isolée, ayant l'accès carrossable à partir de la rue d'Eschdorf du côté est, sont admises.

1.2 Agencement des constructions

a) Les constructions sont isolées jumelées ou en bande. Le nombre de maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à 4. En cas de changement d'affectation d'une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Les maisons d'habitation plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliale. Une seule maison plurifamiliale peut être accolée à 2 maisons unifamiliales au maximum.

1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24 du présent règlement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16.

1.3.1 Recul avant

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

En l'absence d'alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 3,00 à 9,00 mètres, même si une construction voisine a un recul supérieur.

En cas d'implantation d'un garage ou d'un car-port dans le recul avant d'une construction principale, celui-ci peut avoir un recul avant maximal de 9,00 mètres, voir Art. 33.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable direct (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voie publique doivent avoir un recul d'au moins 6,00 mètres ou 3,00 mètres, voir Art. 33. Le bourgmestre peut déroger pour des transformations et changements d'affectation dans les structures existantes avant la mise en procédure du présent règlement.

c) Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre. La profondeur maximale de la construction au sous-sol est de 21,00 mètres y compris une prolongation du côté arrière.

1.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales, y compris véranda, terrasse couverte, ou constructions similaires, est de 3,00 mètres, si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul autorisé.

b) Le recul d'une construction sur les limites latérales est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale, si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété ou si la parcelle limitrophe est destinée à recevoir la construction d'une maison jumelée ou en bande, même si la parcelle limitrophe est libre de toute construction.

En cas d'ouverture légalement existante dans un pignon en limite de propriété, la nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 1,90 mètre.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun ; dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre.

e) Le recul latéral minimal définit 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.

f) Dans les reculs latéraux minimaux, seul un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,20 mètre est autorisé.

g) Pour les habitations collectives une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'un mur de soutènement, conformément à l'Art. 37, soit aménagé entre la rampe et la limite de parcelle.

h) Le recul d'une construction sur la limite latérale peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

1.3.3 Recul postérieur

a) Le recul postérieur minimal des constructions principales, y compris véranda, terrasse couverte ou constructions similaires, est de 8,00 mètres par rapport à la limite de propriété. 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 5,00 mètres.

b) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales, une construction légère sur pilier peut être accolée à la construction principale, voir Art. 29 et aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires et une construction légère voir 1.4.1c).

d) Le recul d'une construction sur la limite postérieure peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

1.3.4 Dérogation

Une dérogation pour les constructions peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, 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.

1.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur d'une construction sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et de l'Art. 27 du présent règlement.

1.4.1 Profondeur

a) Les constructions principales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 12,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse, voir Art. 28.

Exceptionnellement, le bourgmestre peut autoriser cette profondeur maximale de la construction de 15,00 mètres, du côté avant, si l'implantation, l'ensoleillement, la configuration de la parcelle le permet ou l'impose.

Cette prolongation n'est pas admise pour les constructions définies comme « emprise au sol à maintenir », indiquées dans la partie graphique du noyau historique de Esch-sur-Sûre et pour les constructions définies comme « construction à conserver ou construction existante à maintenir ».

Dans les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, en aval de la voie desservante, ce prolongement peut être aménagé comme pièce habitable au rez-de-jardin, sur pilier ou avec une cave en-dessous et en amont de la voie de desserte, ce prolongement peut être aménagé à l'étage, toutefois le terrain naturel est à respecter, (voir Art. 26, Art. 27, Art. 28).

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales sur un niveau uniquement, c'est-à-dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, une construction légère sur piliers, peut être autorisée, voir Art. 29.

d) Du côté arrière et au sous-sol de la construction, la profondeur maximale de la construction est de 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, sous condition d'être enterré complètement et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 10%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum, sous condition d'être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

e) Du côté avant et au rez-de-chaussée de la construction, la profondeur maximale de la construction peut être complétée par un garage et/ ou car-port sans dépasser au total 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, voir Art. 33.

1.4.2 Largeur des constructions

a) Les maisons d'habitation unifamiliale en bande ont une largeur minimale au front de rue de 6,00 mètres pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté et jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

b) La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 9,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,50 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

c) La maison plurifamiliale a une largeur maximale mesurée au front de rue de 35,00 mètres.

1.4.3 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales situés sur un terrain ayant une pente moyenne inférieur à 10% ont deux niveaux hors-sols au maximum.

b) Les constructions principales situées sur un terrain ayant une pente moyenne de 10% ou plus, ont deux niveaux hors-sols et en aval de la voie de desserte, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public, voir le dessin Art. 27. .
Un logement, dans une maison plurifamiliale, ne peut pas se situer uniquement au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public. Le niveau autorisé au rez-de-jardin sous le niveau du domaine public n'est pas considéré comme niveau plein.

c) Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 80% de la surface construite brute du niveau en-dessous.

d) Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

1.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- 7,50 mètres à la corniche, pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27, et

» 11,50 mètres au faîte, pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27.

b) Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

1.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale peut être à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés.

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les toitures des 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, à l'exception des panneaux solaires ou autres éléments similaires pour la production d'énergie renouvelable.

Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

c) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 30.

d) Les balcons et les éléments de balcon (garde-corps, bac à fleurs, et similaire) sont interdits au niveau de la corniche, au-dessus et en-dessous de celle-ci.

e) La toiture d'une partie d'une construction principalepeut être plate,
à condition :

» d'être accolée à une construction principale,

» du côté arrière : de respecter les prescriptions relative à la profondeur,

» du côté latéral : que l'emprise au sol de l'annexe n'excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale à laquelle elle est accolée, et
que la surface de la façade soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue),

» que les prescriptions concernant l'alignement, les reculs et la profondeur soient requises et que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption,

Les toitures terrasses sont admises sur une annexe accolée à la construction principale au rez-de-chaussée, ne dépassant pas un niveau et si un recul minimal de 3,00 mètres est observé entre le bord de la terrasse et la limite de propriété. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le 2ème étage d'une construction accolée ayant une toiture plate.

f) La corniche ne peut pas être interrompue.

1.4.6 Façades principales

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 38. Par bâtiment au maximum 3 couleurs différentes sont admissibles, une pour la façade principale, une pour la partie du rez-de-chaussée dépassant l'étage et une 3ème pour les socles, encadrements.

L'utilisation d'une maçonnerie extérieure en ardoise ou de type Haselter ou en bois apparent dans les façades ne sont admis que comme élément de structure de petites dimensions ou sur une façade. Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie, de type « chalet », sont interdites.

Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou 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 QE de la « zone d'habitation 2 » est principalement destiné aux maisons plurifamiliales.

Il est subdivisé comme suit :

» **[HAB-2]** = pour les maisons unifamiliales avec 1 logement intégré et les maisons plurifamiliales de 6 logements maximum par immeuble,

» **[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.

Y sont également exclusivement admis :

» par maison d'habitation unifamiliale un seul logement intégré, ce logement intégré a une surface habitable minimale de ~~40~~ 35 m² sans dépasser un étage,

» des activités de proximité tels que ; commerces, artisans, services, cultes et loisirs, dont la surface utile est limitée à 300 m² par immeuble bâti,

» des équipements de service public.

b) Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d'une certaine envergure dépassant une longueur de 40,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 40% des logements sont de type maison unifamiliale.

c) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80 m² de surface habitable nette au minimum. La taille minimale des logements est de ~~45~~ 35 m². Cette prescription ne s'applique pas aux logements pour étudiants et/ou pour,jeunes actifs, ni aux logements intégrés.

Dans les immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

2.2 Agencement des constructions

a) Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Le nombre de maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à 4. En cas de changement d'affectation d'une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Les maisons d'habitation plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliale. Une seule maison plurifamiliale peut être accolée à 2 maisons unifamiliales au maximum.

2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24 du présent règlement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16.

2.3.1 Recul avant

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

En l'absence d'alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 3,00 à 9,00 mètres, même si une construction voisine a un recul supérieur.

En cas d'implantation d'un garage ou d'un car-port dans le recul avant d'une construction principale, celui-ci peut avoir un recul avant maximal de 9,00 mètres, voir Art. 33.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable direct (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voie publique doivent avoir un recul d'au moins 6,00 mètres ou 3,00 mètres, voir Art. 33. Le bourgmestre peut déroger pour des transformations et changements d'affectation dans les structures existantes avant la mise en procédure du présent règlement.

c) Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre. La profondeur maximale de la construction au sous-sol est de 21,00 mètres y compris une prolongation du côté arrière.

2.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales y compris véranda, terrasse couverte ou constructions similaires, est de 3,00 mètres, si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul autorisé.

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

En cas d'ouverture légalement existante dans un pignon en limite de propriété, la nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 1,90 mètre.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun ; dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre.

e) Le recul latéral minimal définit 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.

f) Dans les reculs latéraux minimaux, seul un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,20 mètre est autorisé.

g) Pour les habitations collectives une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'un mur de soutènement, conformément à l'Art. 37, soit aménagé entre la rampe et la limite de parcelle.

h) Le recul d'une construction sur la limite latérale peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

2.3.3 Recul postérieur

a) Le recul postérieur minimal des constructions principales, y compris véranda, terrasse couverte, ou constructions similaires, est de 8,00 mètres par rapport à la limite de propriété. 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 5,00 mètres.

b) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales, une construction légère sur pilier peut être accolée à la construction principale, voir Art. 29 et aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires et une construction légère voir 2.4.1c).

d) Le recul d'une construction sur la limite postérieure peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

2.3.4 Dérogation

Une dérogation pour les constructions peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, 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.

2.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur d'une construction sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et de l'Art. 27 du présent règlement.

2.4.1 Profondeur

a) Les constructions principales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 12,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse, voir Art. 28.

Exceptionnellement, le bourgmestre peut autoriser cette profondeur maximale de la construction de 15,00 mètres, du côté avant, si l'implantation, l'ensoleillement, la configuration de la parcelle le permet ou l'impose.

Dans les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, en aval de la voie desservante, ce prolongement peut être aménagé comme pièce habitable au rez-de-jardin, sur pilier ou avec une cave en-dessous et en amont de la voie de desserte, ce prolongement peut être aménagé à l'étage, toutefois le terrain naturel est à respecter, (voir Art. 26, Art. 27, Art. 28).

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales sur un niveau uniquement, c'est à dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, une construction légère sur piliers, peut être autorisée, voir Art. 29.

d) Du côté arrière et au sous-sol de la construction, la profondeur maximale de la construction est de 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, sous condition d'être enterré complètement et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 10%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum, sous condition d'être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

e) Du côté avant et au rez-de-chaussée de la construction, la profondeur maximale de la construction peut être complétée par un garage et/ ou car-port sans dépasser au total 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, voir Art. 33.

2.4.2 Largeur des constructions

a) Les maisons d'habitation unifamiliale en bande ont une largeur minimale au front de rue de 6,00 mètres pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté et jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

b) La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 9,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,50 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

c) La maison plurifamiliale a une largeur maximale mesurée au front de rue de 35,00 mètres.

2.4.3 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales situés sur un terrain ayant une pente moyenne inférieur à 10% ont deux niveaux hors-sol au maximum.

b) Les constructions principales situées sur un terrain ayant une pente moyenne de 10% ou plus, ont deux niveaux hors-sols et en aval de la voie de desserte, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public. voir le dessin Art. 27.
Un logement, dans une maison plurifamiliale, ne peut pas se situer uniquement au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public. Le niveau autorisé au rez-de-jardin sous le niveau du domaine public n'est pas considéré comme niveau plein.

c) Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 80% de la surface construite brute du niveau en-dessous.

d) Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

2.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- 7,50 mètres à la corniche, pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27, et
- 11,50 mètres au faîte pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27.

b) Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

2.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale peut être à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés.

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les toitures des 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, à l'exception des panneaux solaires ou autres éléments similaires pour la production d'énergie renouvelable.

Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

c) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 30.

d) Les balcons et les éléments de balcon (garde-corps, bac à fleurs, et similaire) sont interdits au niveau de la corniche, au-dessus et en-dessous de celle-ci.

e) La toiture d'une partie d'une construction peut être plate, à condition :

- » d'être accolée à une construction principale,
- » du côté arrière : de respecter les prescriptions relative à la profondeur ,
- » du côté latérale : que l'emprise au sol de l'annexe n'excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale à laquelle elle est accolée, et
  que la surface de la façade soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue),
- » que les prescriptions concernant l'alignement, les reculs et la profondeur soient requises et que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption,

Les toitures terrasses sont admises sur une annexe accolée à la construction principale au rez-de-chaussée, ne dépassant pas un niveau et si un recul minimal de 3,00 mètres est observé entre le bord de la terrasse et la limite de propriété. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le 2ème étage d'une construction accolée ayant une toiture plate.

f) La corniche ne peut pas être interrompue.

2.4.6 Façades principales

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 38. Par bâtiment au maximum 3 couleurs différentes sont admissibles, une pour la façade principale, une pour la partie du rez-de-chaussée dépassant l'étage et une 3ème pour les socles, encadrements.

L'utilisation d'une maçonnerie extérieure en ardoise ou de type Haselter ou en bois apparent dans les façades ne sont admis que comme élément de structure de petites dimensions ou sur une façade. Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie, de type « chalet », sont interdites.

Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou 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 QE de la zone mixte villageoise est destiné à confirmer et à développer le caractère central et villageois en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels, de services et de commerce.

Il est subdivisé comme suit :

» **[MIX-v]** = pour les maisons unifamiliales avec 1 logement intégré et les maisons plurifamiliales de 6 logements maximum par immeuble.

» **[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.

Y sont également exclusivement admis :

» par maison d'habitation unifamiliale un seul logement intégré, ce logement intégré a une surface habitable minimale de ~~40~~ 35 m² sans dépasser un étage,

» des activités de proximité tels que ; commerces, artisans, services, cultes et loisirs,

» les activités de loisirs et services administratifs ou professionnels, dont la surface utile est limitée à 1.200 m² par immeuble bâti ;

» les hôtels, restaurants et débits à boissons ;

» des équipements de service public.

b) Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d'une certaine envergure dépassant une longueur de 40,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 30% des logements sont de type maison unifamiliale.

c) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80 m² de surface habitable nette au minimum. La taille minimale des logements est de ~~45~~ 35 m². Cette prescription ne s'applique pas aux logements pour étudiants, et/ou pour jeunes actifs, ni aux logements intégrés.

Dans les immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

d) Les emprises au sol des constructions définies comme « emprise au sol à maintenir », indiquées dans la partie graphique à Esch-sur-Sûre, sont à respecter et ne peuvent être complétées que par des dépendances accolées aux côtés latéraux, en vertu des prescriptions y relatives du présent règlement.

3.2 Agencement des constructions

a) Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Le nombre de maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à 4. En cas de changement d'affectation d'une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Les maisons d'habitation plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliale. Une seule maison plurifamiliale peut être accolée à 2 maisons unifamiliales au maximum.

3.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24 du présent règlement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16.

3.3.1 Recul avant

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

En l'absence d'alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 3,00 à 9,00 mètres, même si une construction voisine a un recul supérieur.

En cas d'implantation d'un garage ou d'un car-port dans le recul avant d'une construction principale, celui-ci peut avoir un recul avant maximal de 9,00 mètres, voir Art. 33.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable direct (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voie publique doivent avoir un recul d'au moins 6,00 mètres ou 3,00 mètres, voir Art. 33. Le bourgmestre peut déroger pour des transformations et changements d'affectation dans les structures existantes avant la mise en procédure du présent règlement.

c) Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre. La profondeur maximale de la construction au sous-sol est de 21,00 mètres y compris une prolongation du côté arrière.

3.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales, y compris véranda, terrasse couverte, ou constructions similaires, est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales, si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul autorisé.

b) Le recul d'une construction sur les limites latérales est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale, si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété ou si la parcelle limitrophe est destinée à recevoir la construction d'une maison jumelée ou en bande, même si la parcelle limitrophe est libre de toute construction.

En cas d'ouverture légalement existante dans un pignon en limite de propriété, la nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 1,90 mètre.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun ; dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre.

e) Le recul latéral minimal définit 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.

f) Dans les reculs latéraux minimaux, seul un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,20 mètre est autorisé.

g) Pour les habitations collectives une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'un mur de soutènement, conformément à l'Art. 37, soit aménagé. ~~entre la rampe et la limite de parcelle~~.

h) Le recul d'une construction sur la limite latérale peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

3.3.3 Recul postérieur

a) Le recul postérieur minimal des constructions principales, y compris véranda, terrasse couverte ou constructions similaires, est de 8,00 mètres par rapport à la limite de propriété. 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 5,00 mètres.

b) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales, une construction légère sur pilier peut être accolée à la construction principale, voir Art. 29 et aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires et une construction légère voir 3.4.1c).

d) Le recul d'une construction sur la limite postérieure peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte

3.3.4 Dérogation

Une dérogation pour les constructions peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, 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.

3.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur d'une construction sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et de l'Art. 27 du présent règlement.

3.4.1 Profondeur

a) Les constructions principales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 12,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse, voir Art. 28.

Exceptionnellement, le bourgmestre peut autoriser cette profondeur maximale de la construction de 15,00 mètres, du côté avant, si l'implantation, l'ensoleillement, la configuration de la parcelle le permet ou l'impose.

Dans les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, en aval de la voie desservante, ce prolongement peut être aménagé comme pièce habitable au rez-de-jardin, sur pilier ou avec une cave en-dessous et en amont de la voie de desserte, ce prolongement peut être aménagé à l'étage, toutefois le terrain naturel est à respecter, (voir Art. 26, Art. 27, Art. 28).

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales sur un niveau uniquement c'est-à-dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, une construction légère sur piliers, peut être autorisée, voir Art. 29.

d) Du côté arrière et au sous-sol de la construction, la profondeur maximale de la construction est de 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, sous condition d'être enterré complètement et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 10%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum, sous condition d'être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

e) Du côté avant et au rez-de-chaussée de la construction, la profondeur maximale de la construction peut être complétée par un garage et/ ou car-port sans dépasser au total 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, voir Art. 33.

3.4.2 Largeur des constructions

a) Les maisons d'habitation unifamiliale en bande ont une largeur minimale au front de rue de 6,00 mètres pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté et jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

b) La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 9,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,50 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

c) La maison plurifamiliale a une largeur maximale mesurée au front de rue de 35,00 mètres.

3.4.3 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales situés sur un terrain ayant une pente moyenne inférieur à 10%, ont deux niveaux hors-sol au maximum.

b) Les constructions principales situées sur un terrain ayant une pente moyenne de 10% ou plus, ont deux niveaux hors-sols et en aval de la voie de desserte, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public, voir le dessin Art. 27.
Un logement, dans une maison plurifamiliale, ne peut pas se situer uniquement au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public. Le niveau autorisé au rez-de-jardin sous le niveau du domaine public n'est pas considéré comme niveau plein.

c) Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 80% de la surface construite brute du niveau en-dessous.

d) Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

3.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- 7,50 mètres à la corniche pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27, et
- 11,50 mètres au faîte, pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27.

b) Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

3.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale peut être à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés,

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les toitures des 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, à l'exception des panneaux solaires ou autres éléments similaires pour la production d'énergie renouvelable.

Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

c) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 30.

d) Les balcons et les éléments de balcon (garde-corps, bac à fleurs, et similaire) sont interdits au niveau de la corniche, au-dessus et en-dessous de celle-ci.

e) La toiture d'une partie d'une construction peut être plate, à condition :

- » d'être accolée à une construction principale,
- » du côté arrière : de respecter les prescriptions relative à la profondeur ,
- » du côté latérale : que l'emprise au sol de l'annexe n'excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale à laquelle elle est accolée, et
  que la surface de la façade soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue),
- » que les prescriptions concernant l'alignement, les reculs et la profondeur soient requises et que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption,

Les toitures terrasses sont admises sur une annexe accolée à la construction principale au rez-de-chaussée, ne dépassant pas un niveau et si un recul minimal de 3,00 mètres est observé entre le bord de la terrasse et la limite de propriété. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le 2ème étage d'une construction accolée ayant une toiture plate.

f) La corniche ne peut pas être interrompue.

3.4.6 Façades principales

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 38. Par bâtiment au maximum 3 couleurs différentes sont admissibles, une pour la façade principale, une pour les parties de moindre envergure de la façade, notamment la partie du rez-de-chaussée dépassant l'étage et une 3ème pour les socles, encadrements.

L'utilisation d'une maçonnerie extérieure en ardoise ou de type Haselter ou en bois apparent dans les façades ne sont admis que comme élément de structure de petites dimensions ou sur une façade. Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie, de type « chalet », sont interdites.

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

Art. 4 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]

4.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE « zone mixte rurale » est destiné à l'habitation, aux exploitations agricoles et similaires ainsi qu'aux affectations ayant un lien direct avec une exploitation agricole ou similaire.

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

b) Y sont également autorisées les affectations suivantes :

- par maison d'habitation unifamiliale un seul logement intégré, ce logement intégré a une surface habitable minimale de 40 m2 sans dépasser un étage,
- les exploitations agricoles et similaires ;
- les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 150,00 m^2 par exploitation ;
- les activités de loisirs, de récréation et d'hébergement directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec au maximum 4 chambres par exploitation ;
- les constructions et les établissements d'utilité publique.

4.2 Agencement des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Le nombre de maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à 4. En cas de changement d'affectation d'une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

4.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24 du présent règlement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16.

4.3.1 Recul avant

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

En l'absence d'alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 3,00 à 9,00 mètres, même si une construction voisine a un recul supérieur.

En cas d'implantation d'un garage ou d'un car-port dans le recul avant d'une construction principale, celui-ci peut avoir un recul avant maximal de 9,00 mètres, voir Art. 33.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable direct (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voie publique doivent avoir un recul d'au moins 6,00 mètres ou 3,00 mètres, voir Art. 33. Le bourgmestre peut déroger pour des transformations et changements d'affectation dans les structures existantes avant la mise en procédure du présent règlement.

c) Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre. La profondeur maximale de la construction au sous-sol est de 21,00 mètres y compris une prolongation du côté arrière.

4.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions principales, y compris véranda, terrasse couverte, ou constructions similaires, est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales, si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul autorisé.

b) Le recul d'une construction sur les limites latérales est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale, si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété ou si la parcelle limitrophe est destinée à recevoir la construction d'une maison jumelée ou en bande, même si la parcelle limitrophe est libre de toute construction.

En cas d'ouverture légalement existante dans un pignon en limite de propriété, la nouvelle construction doit respecter un recul minimum de 1,90 mètre.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun ; dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre.

e) Le recul latéral minimal définit 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.

f) Dans les reculs latéraux minimaux, seul un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,20 mètre est autorisé.

g) Le recul d'une construction sur la limite latérale peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

4.3.3 Recul postérieur

a) Le recul postérieur minimal des constructions principales y compris véranda, terrasse couverte ou constructions similaires, est de 8,00 mètres par rapport à la limite de propriété. 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 5,00 mètres.

b) Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales, une construction légère sur pilier peut être accolée à la construction principale, voir Art. 29 et aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires et une construction légère voir 4.4.1c).

d) Le recul d'une construction sur la limite postérieure peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la zone verte.

4.3.4 Dérogation

Une dérogation pour les constructions peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, 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.

4.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur d'une construction sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et de l'Art. 27 du présent règlement.

4.4.1 Profondeur

a) Les constructions principales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 12,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La hauteur maximale est de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse, voir Art. 28.

Exceptionnellement, le bourgmestre peut autoriser cette profondeur maximale de la construction de 15,00 mètres, du côté avant, si l'implantation, l'ensoleillement, la configuration de la parcelle le permet ou l'impose.

Dans les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, en aval de la voie desservante, ce prolongement peut être aménagé comme pièce habitable au rez-de-jardin, sur pilier ou avec une cave en-dessous et en amont de la voie de desserte, ce prolongement peut être aménagé à l'étage, toutefois le terrain naturel est à respecter, (voir Art. Art. 26, Art. 27, Art. 28).

c) Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales sur un niveau uniquement, c'est-à-dire au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, une construction légère sur piliers, peut être autorisée, voir Art. 29.

d) Du côté arrière et au sous-sol de la construction, la profondeur maximale de la construction est de 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, sous condition d'être enterré complètement et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 10%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum, sous condition d'être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

e) Du côté avant et au rez-de-chaussée de la construction, la profondeur maximale de la construction peut être complétée par un garage et/ ou car-port sans dépasser au totale 21,00 mètres, y compris une prolongation dans le recul avant, voir Art. 33.

f) Les constructions agricoles ont une longueur, ou profondeur maximale de 80,00 mètres.

4.4.2 Largeur des constructions

a) Les maisons d'habitation unifamiliale en bande ont une largeur minimale au front de rue de 6,00 mètres pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté et jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

b) La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 9,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,50 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

c) Les constructions agricoles ont une largeur maximale de 30,00 mètres.

4.4.3 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales situés sur un terrain ayant une pente moyenne inférieur à 10% ont deux niveaux hors-sol au maximum.

b) Les constructions principales situées sur un terrain ayant une pente moyenne de 10% ou plus, ont deux niveaux hors-sols et en aval de la voie de desserte, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au rez-de-jardin, sous le niveau du domaine public » voir le dessin Art. 27.

c) Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 80% de la surface construite brute du niveau en-dessous.

d) Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

4.4.4 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- » 7,50 mètres à la corniche pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27, et
- » 11,50 mètres au faîte, pour les terrains ayant une pente moyenne de 10% ou plus, voir le dessin Art. 27.

b) Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

c) Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

d) Les constructions agricoles ont une.

4.4.5 Toitures

a) La toiture de la construction principale peut être à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés, à l'exception des constructions agricoles.

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les toitures des 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, à l'exception des panneaux solaires ou autres éléments similaires pour la production d'énergie renouvelable.

Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

c) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 30.

d) Les balcons et les éléments de balcon (garde-corps, bac à fleurs, et similaire) sont interdits au niveau de la corniche, au-dessus et en-dessous de celle-ci.

e) La toiture d'une partie d'une construction peut être plate, à condition :

- » d'être accolée à une construction principale,
- » du côté arrière : de respecter les prescriptions relative à la profondeur ,
- » du côté latérale : que l'emprise au sol de l'annexe n'excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale à laquelle elle est accolée, et
  que la surface de la façade soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue),

» que les prescriptions concernant l'alignement, les reculs et la profondeur soient requises et que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption,

Les toitures terrasses sont admises sur une annexe accolée à la construction principale au rez-de-chaussée, ne dépassant pas un niveau et si un recul minimal de 3,00 mètres est observé entre le bord de la terrasse et la limite de propriété. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le 2ème étage d'une construction accolée ayant une toiture plate.

f) La corniche ne peut pas être interrompue.

4.4.6 Façades principales

Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 38. Par bâtiment au maximum 3 couleurs différentes sont admissibles, une pour la façade principale, une pour la partie du rez-de-chaussée dépassant l'étage et une 3ème pour les socles, encadrements.

L'utilisation d'une maçonnerie extérieure en ardoise ou de type Haselter ou en bois apparent dans les façades ne sont admis que comme élément de structure de petites dimensions ou sur une façade. Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie, de type « chalet », sont interdites.

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

Art. 5 PAP QE – Zone d'activité économiques communale type 1 [ECO-c1]

5.1 Destination

Le PAP QE « zones d'activités économiques communales type 1 » est subdivisé comme suit :

» **[ECO-c1 C.II.]** = Clemensbongert II

» **[ECO-c1 C.III.]** = Clemensbongert III

» **[ECO-c1 C.I. - 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.

5.2 ZAE – ECO-c1 Clemensbongert II [C.II.]

5.2.1 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

5.2.2 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24 du présent règlement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16 Assainissement énergétique.

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

» Le recul avant minimal est de 3,00 mètres.

» Le recul latéral minimal est de 0,00 mètre ou 3,00 mètres.

» Le recul postérieur minimal est de 3,00 mètres.

5.2.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et l'Art. 27.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 16 Assainissement énergétique.

5.2.4 Profondeur

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

5.2.5 Nombre de niveaux et hauteur

a) Les constructions ont au maximum 2 niveaux pleins.

b) La hauteur maximale à la corniche est de 7,00 mètres et au faîte de 11,00 mètres, ou pour une toiture plate la hauteur totale maximale à l'acrotère est de 8,50 mètres.

c) La façade principale de la construction peut comprendre, sur une largeur maximale de 20,00 mètres et sans dépasser la moitié de la longueur de cette façade, entre 2 et 3 niveaux. Les niveaux sont destinés à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition ou un logement de service.

La hauteur maximale de la construction est de 12,00 mètres.

Au-delà de la largeur minimale de 20,00 mètres, la façade peut être aménagée sous forme d'un hall sur 1 ou 2 niveaux. Le traitement de la façade antérieur du hall doit présenter une qualité architecturale élevée, et être en harmonie avec le reste de la façade.

d) Les toitures sont plates ou à deux versants.

5.3 ZAE – ECO-c1 Clemensbongert III [C.III.]

Dans le(s) bâtiment(s) « B » implanté(s) sur la parcelle 1231/4074 et sur 15% de la surface totale de la parcelle 1238/4065, sont admis des services, des établissements de restauration et des bureaux.

Dans les bâtiments « H » implantés sur les autres parcelles, et sur 85% de la surface totale de la parcelle 1238/4065, sont admis
- des activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi que des équipements collectifs techniques, et
- sur 50 % de la surface construite brute des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux liées aux activités de l'entreprise et des établissements de restauration.

5.3.1 Parcelles et voies de desserte

Pour garantir des lots de tailles variables répondant aux besoins propres de chaque entreprise, les parcelles peuvent être subdivisées en lots plus petits ou fusionnées.

Les voies de desserte sont la rue Clemensbongert "A" et Clemensbongert "B".

Plusieurs parcelles ou lots peuvent être desservis par un chemin interne privé appartenant aux riverains, d'une largeur de 6,00 mètres minimum à réaliser suivant les critères de l'administration communale.

5.3.2 Types de constructions admises et implantation

Les constructions autorisables sont :

» les bâtiments appelés « B »,
sont isolés ou un groupe de bâtiments « B »,

» les hangars appelés "H",
ayant des volumes et emprises réguliers, de forme « en principe rectangulaire », qui peuvent être complétés par des annexes, notamment hall d'entrée, verrière, salle d'expositions et/ou point de vente pouvant avoir une forme libre ;

» y peuvent encore être autorisées des installations et des constructions techniques de moindre envergure, qui sont en rapport direct avec la destination de la zone, ainsi que des clôtures, infrastructures pour vélos, station de recharge électrique pour voitures et vélos et similaires ;

» y peuvent encore être autorisés des entrepôts de moindre envergure, dont l'emprise au sol ne peut dépasser 15% de la surface de la parcelle ou du lot ;

» les sous-sols doivent, le cas échéant, être construits comme cuves étanches et les eaux usées raccordées par pompe de refoulement au réseau d'assainissement.

5.3.3 Implantation et marges de reculement

a) Le recul minimal des constructions à partir de la voie de desserte est de 3,00 mètres. Il est mesuré à partir de la limite de la parcelle, c'est à dire en limite avec le domaine public ou d'une rue privée.

b) La distance minimale entre les constructions implantées sur une même parcelle ou lot pour les constructions « B » est de 12,00 mètres ou elles sont accolées sans recul.

c) La distance minimale entre les constructions implantées sur une même parcelle ou lot pour les hangars « H » est de 6,00 mètres ou ils sont accolés.

5.3.4 Hauteur et nombre de niveaux

» Un bâtiment « B » a 3 niveaux (R+2) au maximum et la hauteur totale maximale de l'acrotère est de 12,00 mètres.

» Un hangar « H » a 3 niveaux (R+2) au maximum, telle qu'une galerie et la hauteur maximale à la corniche est de 8,00 mètres et au faîte de 12,00 mètres, ou pour une toiture plate la hauteur totale maximale à l'acrotère est de 12,00 mètres. La hauteur d'un entrepôt ne dépasse pas les dimensions définies dans le présent alinéa.

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade à partir de l'axe de la voie de desserte où est aligné le bâtiment.

5.3.5 Toitures

a) Les toitures sont plates ou à 2 versants.

b) Les toitures sont exécutées avec un recouvrement non brillant, de couleur noire, anthracite ou brune foncée. Les toitures végétalisées sont autorisées.

c) Les superstructures sur la toiture doivent être limitées au minimum ; sont autorisables des cheminées, antennes, cage d'escalier et ascenseur, ventilation et climatisation dont l'ensemble ne dépasse pas une surface totale maximale de 10% de la surface totale de la toiture, avec une hauteur maximale de 2,50 mètres, en retrait minimal de 3,00 mètres par rapport à la corniche ou à l'acrotère du côté de la voie de desserte, peuvent être accepter. Les panneaux solaires sont autorisés sur toute la surface de la toiture.

d) Il est impératif de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales, par exemple pour les installations sanitaires et pour l'entretien des surfaces libres, notamment pour les eaux pluviales provenant des toitures. Les réservoirs doivent être souterrains ou être intégrés au bâtiment principal et ne sont pas autorisés dans les reculs imposés.

5.4 Concept architectural, matériaux et couleurs - [C.II.] + [C.III.]

Les bâtiments doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux est à rechercher pour les entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments à deux niveaux et hangars (…).

Dans la zone ZAE – ECO-c1 [C.III.], le bâtiment « B » présentera un volume et un traitement des façades distinct par rapport au hangar « H ». Dans la zone ZAE – ECO-c1 [C.II.], la partie du bâtiment en façade principale, avec deux ou trois niveaux, présentera un volume et un traitement des façades distinct par rapport au reste du bâtiment.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

Les matériaux pour les façades sont majoritairement le bois avec un traitement naturel et partiellement le verre, l'acier, les recouvrements métalliques de haute qualité, crépis minéral, pierres naturelles, les éléments préfabriqués en béton de structures diverses et/ou végétales.

Sont proscrits les matériaux suivants : les recouvrements du type PVC, similaire ou non recyclables, les recouvrements colorés de façon arbitraire ou portant une publicité quelconque, sauf le logo de l'entreprise mandataire. Dans le cas de l'utilisation de recouvrements métalliques, une grande recherche dans le détail est requise concernant notamment les ouvertures, la transition vers d'autres matériaux, le socle du bâtiment, les acrotères et similaires.

5.5 Aménagements des espaces verts, déblai et terrassement- [C.II.] + [C.III.]

Au moins 10% de la surface nette de la parcelle doivent être aménagés comme espace vert et non scellé. Ces espaces verts sont aménagés prioritairement dans les reculs à l'exception des accès. Y sont interdits, les constructions et les dépôts de matériaux. L'aménagement de sentiers pour la mobilité douce, de mobilier urbain, de clôtures, de réseaux et surfaces de rétention pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques peuvent être autorisés. Par tranche de 6 emplacements un espace pour un arbre à haute tige est à prévoir.

Les emplacements de stationnement pour voiture individuelle ne sont pas scellés.

Le terrain naturel est à sauvegarder au maximum. Une modification de la configuration du terrain naturel pour les accès aux bâtiments et les emplacements doit être réduite à un minimum et figure sur les plans du projet soumis pour autorisation.

Art. 6 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

6.1 Destination

Le PAP QE « zone de bâtiments et d'aménagement publics » comprend les terrains bâtis et libres, destinés à recevoir des constructions et aménagements nécessaires à la vie communautaire.

Sur ces terrains, seuls sont autorisés les constructions et aménagements destinés à un but d'intérêt public ou privé d'utilité générale.

On distingue :

» **[BEP]** = pour les bâtiments, équipements et aménagements publics,

» **[BEP-éq]** = pour les équipements,

» **[BEP-S]** = pour le site SEBES,

» **[BEP-cs] = pour le campus scolaire.**

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

6.2 PAP QE – BEP

6.2.1 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

6.2.2 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24 du présent règlement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16.

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 5,00 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 5,00 mètres minimum si une construction est existante sur le terrain voisin ou si le parcellaire n'accuse aucun recul sur la limite latérale.

» Le recul arrière minimal est de 5,00 mètres, sauf si la construction donne sur le domaine public. Dans ce cas la construction peut se faire sans recul postérieur (0,00) sur la limite de la parcelle.

6.2.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et l'Art. 27.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l' Art. 16.

6.2.4 Profondeur

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

6.2.5 Nombre de niveaux et hauteur

a) Les constructions ont au maximum 3 niveaux hors-sol.

b) La hauteur maximale des constructions est de 12,00 mètres, à l'exception des parcelles concernant le Liewenshaff, la hauteur maximale de la corniche est de 12,25 mètres et la hauteur maximale au faîte est de 16,80 mètres.

c) La profondeur des constructions est définie par la surface résultant des marges de recul sur les limites de propriété.

d) Les toitures ont une forme libre.

6.3 PAP QE – SEBES [BEP-S]

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics – sites SEBES [BEP-S] est réservé aux constructions et aménagements relatifs au traitement de l'eau potable à partir du Lac de barrage d'Esch-sur-Sûre, ainsi qu'aux constructions et aménagements d'utilité publique, qui sont destinés à satisfaire les besoins collectifs.

Le présent article est complété par les annexes reprises à l'Art. 39 « Matériaux toiture et façade » et à l'Art. 40 « Implantation des constructions et aménagements paysagers », qui font partie intégrante de la partie écrite.

Site 1 - station de traitement - au lieu-dit « auf der Houscht » à Eschdorf

Le site 1 à Eschdorf est réservé à la station de traitement d'eau potable, le réservoir, le bâtiment administratif avec laboratoire et espace visiteurs, et les bâtiments pour ateliers, dépôt et annexes. Y sont également autorisés une station météorologique et un transformateur de moindre envergure.

- La hauteur maximale, est de 8,00 mètres pour le bâtiment des dépôts et garages, de 10,00 mètres pour le réservoir d'eau et le bâtiment des ateliers, de 14,50 mètres pour le dépôt, de 16,50 mètres pour les bâtiments de traitement de l'eau et le bâtiment administratif, et de 20,00 mètres pour les tanks. La hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe du domaine public.
- Le recul minimal des constructions, par rapport à la limite du domaine public, est de 8,00 mètres.
- La profondeur maximale est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.
- Les formes, les matériaux et les couleurs des façades et des toitures sont précisés dans l'annexe 1 : Matériaux toiture et façade.
- Les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert. L'aménagement des espaces extérieurs est précisé dans l'annexe 2 : implantation des constructions et aménagements paysagers. Le scellement des surfaces est à réduire au minimum.
- En général, le sol naturel est à sauvegarder. Les bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain existant. Les remblais et déblais ne peuvent dépasser 2,00 mètres, à l'exception de l'accès nord du bâtiment administratif (sous-sol) où le terrain peut présenter un déblai de 3,50 mètres au maximum.
  Le réservoir d'eau et les façades sises le long de la N12 peuvent avoir un remblai couvrant toute la hauteur de la façade, qui sera engazonné et aura une inclinaison de 45°.

Site 2 – bassin de rétention - au lieu-dit « an der Donneschdällt » à Eschdorf

- Le site 2 à Eschdorf est réservé au bassin de rétention et aux aménagements, constructions et installations y relatifs.

Site 3 – site actuelle SEBES - au lieu-dit « hinter den Kaemmen » à Esch/Sûre

- Le site 3 à Esch-sur-Sûre comprend les bâtiments existants de la station de traitement d'eau potable avec l'administration ainsi que la nouvelle station de transformateur à réaliser. Les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues sans subir des extensions substantielles.
- La nouvelle station de transformateur doit s'intégrer harmonieusement dans le paysage. La forme de la toiture, les matériaux et couleurs sont précisés dans l'annexe reprise à l'Art. 39 « Matériaux toiture et façade ».

Site 4 – station de refoulement - au lieu-dit « Breitwies » à Esch/Sûre « BEP-S.pap »

Le site 4 à Esch-sur-Sûre est réservé à la station de refoulement (Rohwasserpumpwerk).

- Les formes, les matériaux et les couleurs des façades et des toitures sont précisés dans l'annexe reprise à l'Art. 39 « Matériaux toiture et façade ».
- En général, le sol naturel est à sauvegarder. Un remblai pour réaménager la voie d'accès est autorisé. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain.

Suivant les dispositions du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général, le degré d'utilisation du sol est défini comme suit:

Coefficient d'utilisation du sol :	CUS = 1,30
Coefficient d'occupation du sol :	COS = 0,65
Coefficient de scellement :	CSS = 0,88
Densité de logement :	DL = 0,00

6.4 PAP QE – BEP campus scolaire

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics – campus scolaire est réservé aux constructions et aménagements pour les besoins de l'école, de la maison relais et des activités sportives, ainsi que les cours de récréation respectives, la rétention des eaux de pluies et les autres infrastructures en relation directe avec les besoins de la zone.

- La hauteur maximale du bâtiment école et maison relais est de 10,50 mètres, et celle du hall sportif est de 6,50 mètres. La hauteur est mesurée par rapport au niveau du domaine public, à l'entrée principale (niveau de référence NN 513,65).
- Le recul minimal des constructions, par rapport à la limite du domaine public et des reculs latéraux est 10,00 mètres, les reculs arrières, du côté de la forêt sont de 30,00 mètres.
- La profondeur maximale est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.
- Les toitures sont plates ou à versants. Les toitures peuvent être végétalisés et/ ou comprendre des panneaux solaires.
- Les bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain existant. Les remblais et déblais concernant le bâtiment école et maison relais ne peuvent pas dépasser 1,50 mètre, à l'exception d'une partie de la façade Est de l'aile droite du bâtiment avec l'implantation en « Y », où le terrain peut présenter un déblai de 2,80 mètres au maximum sur une longueur de 17,00 mètres. Les remblais et déblais concernant le hall sportif ne peuvent dépasser 0,80 mètre.
- Les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert. L'aménagement des espaces extérieurs et l'intégration des constructions sont précisés dans l'annexe reprise à l'Art. 41 « Manuel écologique – Campus scolaire et sportif à Eschdorf ». Le scellement des surfaces est à réduire au minimum.

6.5 PAP QE – BEP-éq

a) Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics – équipement est réservé pour les équipements et aménagements publics. Seules des constructions et installations de moindre envergure en relation avec la vocation de la zone sont admis.

b) Les marges de reculement sont d'au moins 3,00 mètres par rapport à une zone d'habitation ou zone mixte et 0,00 mètre par rapport au domaine public ou à la zone verte (zone forestière).

b) Les constructions ont au maximum un niveau plein.

c) La hauteur maximale des constructions est de 46,00 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un château d'eau.

d) La profondeur maximale de la construction est de 10,00 mètres.

e) Les toitures ont une forme libre.

Art. 7 PAP QE de la zone de sport et de loisir [REC]

7.1 Destination

Le PAP QE « zone de sport et de loisir » comprend les terrains de sport, ainsi que des aires de jeux.

Dans les sites aménagés en aire de jeux, les aménagements et constructions qui sont en rapport direct avec la destination d'une aire de jeux sont de petites dimensions.

On distinque :

- **[REC]** = pour les bâtiments, équipements et aménagements publics,
- **[REC-aj]** = pour les aires de jeux,
- **[REC-ca]** = pour le camping,
- **[REC-ch]** = pour les chalets,
- **[REC-éq]** = pour les équipements,
- **[REC-hô]** = pour l'hôtel,
- **[REC-pl]** = pour la plage.

7.2 Agencement des constructions

7.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées ou jumelées.

7.2.2 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24 du présent règlement.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16 Assainissement énergétique.

b) Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle peuvent être de 0,00 mètre.

7.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et l'Art. 27 du présent règlement.

7.3.1 Profondeur

a) Dans les PAP QE **[REC – aj – éq - pl], l**a profondeur maximale de la construction est de 10,00 mètres.

b) Dans le PAP QE **[REC - ca],** la profondeur maximale de la construction est de 20,00 mètres.

c) Dans le PAP QE **[REC - ch],** la profondeur maximale des chalets pour touristes est de 10,00 mètres et la largeur maximale est de 6,00 mètres. La surface construite brute maximale d'un chalet est de 40,00 m^2.

d) Dans le PAP QE **[REC - hô],** la profondeur maximale d'une construction est de 40,00 mètres.

e) Dans le PAP QE **[REC - pl]**, l'emprise au sol maximale d'une construction est de 150,00 m^2.

7.3.2 Nombre de niveaux et la hauteur des constructions dans la zone de sports et de loisirs

a) Les constructions peuvent avoir 2 niveaux maximum.

b) La hauteur maximale totale est de 7,50 mètres. Des éléments secondaires de moindre envergure peuvent dépasser cette hauteur. Leur revêtement extérieur est, au moins partiellement, en bois. Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales. Les constructions sur les « plages » ont une hauteur maximale totale de 3,00 mètres.

Art. 8 PAP QE – Zone spéciale station - service [SPEC-st]

8.1 Destination

a) Le PAP QE « zone spéciale – station – service » est destiné principalement à recevoir des stations - service, des garages de réparation, des postes de carburant et des équipements de recharge.

b) Les usages autorisés dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes:

- » toutes les activités doivent être exercées à l'intérieur des constructions, à l'exception des activités relatives aux pompes à carburant,
- » exceptionnellement une aire de stockage 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.
- » une étude de concept d'approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) peut être exigée par la commune.

8.2 Agencement des constructions

8.2.1 Implantation

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

b) La distance minimum entre deux constructions non jumelées sur une même parcelle est de 4,00 mètres.

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

8.2.2 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 24.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 16 Assainissement énergétique.

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

- » le recul avant est entre 6,00 et 20,00 mètres,
- » le recul latéral minimum est de 6,00 mètres,
- » le recul postérieur minimum est de 6,00 mètres.

8.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 26 et l'Art. 27 du présent règlement.

8.3.1 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.

8.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

a) Les constructions peuvent avoir 2 niveaux maximum.

b) La hauteur maximale d'une construction est de 9,00 mètres.

c) La hauteur des constructions doit être mesurée à partir du niveau du terrain naturel, dans l'axe de la construction.

d) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur d'une partie de la construction pour des besoins techniques. La hauteur maximale d'une construction spéciale pour des besoins techniques est de 12,00 mètres et elle ne doit pas dépasser 25% de la surface totale de la construction.

8.4 Surfaces libres

a) Une surface de 10% minimum de la superficie de la parcelle comprise en zone spéciale – station - service doit être réservée obligatoirement à des plantations et entretenue comme telle. Cette surface est localisée principalement à la périphérie du site et doit avoir une largeur minimale de 2,50 mètres.

Ces surfaces ne peuvent pas être utilisées comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou dépôt. Les plantations doivent être constituées d'essences adaptées aux conditions stationnelles comprenant au moins 2 arbres à haute tige par 100,00 m^2 de surface de plantation.

b) Le plan de construction doit comprendre les indications concernant les remblais et déblais, les aménagements extérieurs, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales.

c) Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès carrossables avec chacun une largeur maximale de 6,00 mètres ou un seul accès ayant une largeur maximale de 10,00 mètres, mesurés en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

d) Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.

Art. 9 PAP QE – Zone spéciale – Château [SPEC-ch]

Le PAP QE « zone spéciale – Château » y inclut les annexes les vestiges et les enceintes, ainsi que les alentours a pour objet la protection des vestiges et des environs, c'est à dire la conservation et l'entretien des constructions existantes et des éléments naturels.

Des travaux de conservation et d'entretien sont autorisables pour les constructions et les aménagements y existants.

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

Le PAP QE « 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 les Art. 34 et Art. 35 .

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.

Art. 11 Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles des constructions principales - à titre indicatif

Concerne les « Zones d'Habitation 1 et 2 » et les « Zones Mixtes – villageoise et rurale »

	HAB-1•a / b	HAB-2	MIX - v + MIX - r
Destination et nombre de logements max *PAP approuvés*	**a** = unifam.+log intégré min ~~40~~ 35 m² – max un étage **b** = 6 logements max commerce, service, artisanat, loisir, culte – max 300 m² crèche uniq. le long RN et CR	unifam.+log intégré min ~~40~~ 35 m² – max un étage 6 logements max commerce, service, artisanat, loisir, culte– max 300 m² crèche uniq. le long RN et CR	**ZMIX v** = unifam.+log intégré min 40 m² – max un étage 6 logements max commerce, service, artisanat, loisir, culture, etc – max 1 200 m² crèche uniq. le long RN et CR **ZMIX r**= unifamiliale + log intégré min ~~40~~ 35 m² – max un étage exploitation agricole commerce, loisir, récréation et hébergement liés – max 150 m²
Agencement	mais. unif. : isolées, jumelées ou groupées en bande		
Mixité de la typologie des Habitations (hors exceptions)	lotissement à partir de 40,00 mètres 60 % unifamiliales	40 % unifamiliales	30 % unifamiliales
Marges de reculement			
Recul avant min.	alignement existant ou voisin, sans construction : 3,00 à 9,00 m. min . 6,00 m pour garage / min 3,00 pour car-port sous-sol enterré : 1,00 m		
Recul latéral min.	0,00 ou 3,00		
dans recul latéral	Escalier / rampe d'accès, garage, car-port et emplacement sans recul latéral		
Recul postérieur min. *avec dérogation « tissu bâti »* ***zone verte*** ***sous-sol enterré***	Construction hors sol: 8,00 m profondeur garantie de 10,00 m pour mais. unifamiliale avec recul arrière de 5,00 m 0,00 m recul arrière de 3,00 m		
dans recul arrière	Abri jardin et similaire uniquement		
Gabarit des constructions principales *(exept construction agricole)*			
Profondeur max. : **rez-de-chaussée** **étages** **sous-sol enterré - un niv max**	12,00 m 15,00 m véranda ou similaire comprise 12,00 m 21,0 m		
Largeur - façades	maisons unif min : isolée 9,00 m / exc 7,50 m; jumelées 7,00 m, en bande 6,00 m; maisons plurifamiliales max. : 35,00 m		
Nombre de niveaux max.	2 niv. pleins 1 comble 80% 1 sous-sol		
Hauteur max : **Corniche** **Faîte / hauteur totale**	2 niv.pleins: 7,50 m 4,50 m / 11,50 m		

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

Art. 12 Constructions existantes

a) Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et 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 autorisés.

b) Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'une construction existante dont les dimensions et l'affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.

c) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur, risquent de tomber en ruine, ont subi un sinistre et/ou pour des raisons énergétiques et de salubrité peuvent être reconstruites selon l'implantation, le gabarit avec des adaptations, (notamment rehaussement des pièces de vie) et l'affectation originels.

Pour permettre un assainissement énergétique et améliorer la qualité de vie en permettant un rehaussement des pièces de vie, le bourgmestre peut déroger aux prescriptions concernant la hauteur.

Art. 13 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. 14 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 et/ ou projetées concernées par une demande d'autorisation de lotissement.

c) Dans le cadre d'un lotissement, une dérogation peut être autorisée pour les reculs, 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.

d) 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 en conformité aux dispositions de la présente.

Art. 15 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession d'une emprise du terrain à bâtir dans l'intérêt d'infrastructures publiques, 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. 16 Assainissement énergétique

a) Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, 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.

b) Un dépassement maximal de 0,25 mètre de l'isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé, à condition de garantir un espace de circulation suffisant, et ce, sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

c) Un dépassement maximal de 0,25 mètre de l'isolation thermique sur la parcelle adjacente peut être accordé, à condition de garantir un accord réciproque entre voisin et un acte notarié.

Art. 17 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés sur les toits à l'exception du secteur protégé de type « environnement construit – C » à Esch-sur-Sûre.

a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de couleur foncée de type « full black », monochrome et sans éléments métalliques scintillants ~~et être éloignés de 1,00 mètre de la gouttière, à l'exception des zones d'activités économiques ECO-c1,~~ et ne pas dépasser les bords de la toiture elle-même.

Deux types de panneaux solaires différents installés sur un même versant, doivent former un ensemble harmonieux quant à la forme et à l'épaisseur (p.ex. panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec les collecteurs à tubes). Ils ne peuvent être installés en escalier.

b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires ~~doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades, à l'exception des zones d'activités économiques ECO-c1, et~~ ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre et une pente maximale de 35°.

Art. 18 Équipements techniques fixes

a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul avant, latéral et arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle, que les ventilateurs soient orientés vers l'intérieur de la parcelle concernée et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

c) Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques.

Chapitre 3 Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitations, des zones mixtes, zones de bâtiments et d'équipements publics et des zones de sport et de loisir

Art. 19 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 relatives aux « constructions à conserver », « gabarit d'une construction existante à préserver » et « alignement d'une construction existante à préserver » ainsi que les « autres constructions » sont précisées comme suit.

19.1 Implantation et alignement des constructions principales

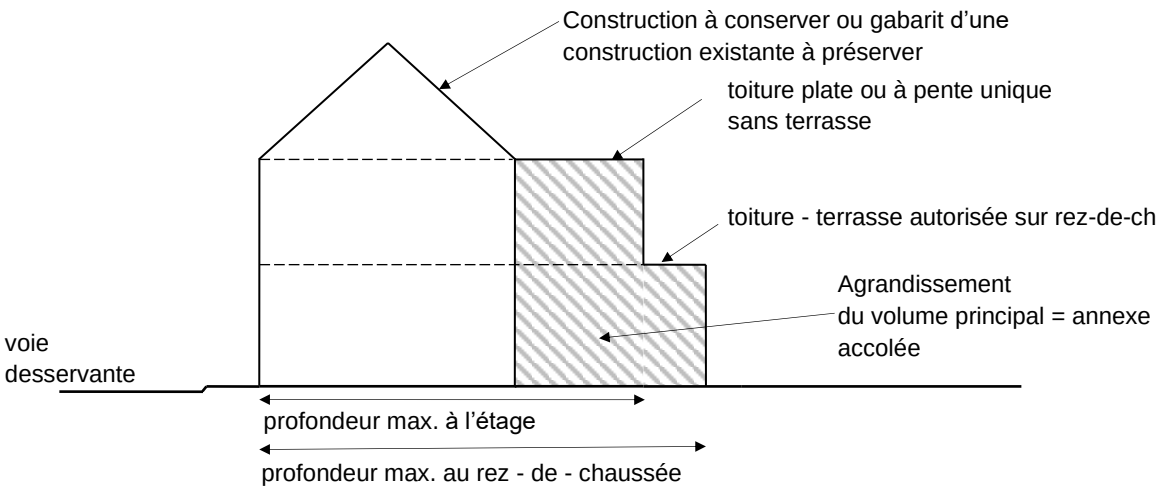
L'implantation des constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant et notamment des constructions en place qui constituent le tissu bâti existant du secteur protégé. Les emprises au sol des constructions définies comme «emprise au sol à maintenir », indiquées dans la partie graphique à Esch-sur-Sûre, sont à respecter et ne peuvent être complétées que par des dépendances accolées aux côtés latéraux, en vertu des prescriptions y relatives du présent règlement.

Une nouvelle construction doit reprendre l'alignement existant de la façade antérieure des constructions voisines. Si les deux constructions voisines n'ont pas le même alignement, l'alignement de la façade de la nouvelle construction peut reprendre l'alignement de l'une ou de l'autre construction voisine existante ou se situer entre les deux alignements voisins.

19.2 Gabarit des constructions principales

19.2.1 Profondeur

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur totale de la construction peut atteindre 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à l'exception des constructions définies comme « emprise au sol à maintenir », indiquées dans la partie graphique du noyau historique de Esch-sur-Sûre. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.



Pour les « construction à conserver » et « gabarit protégé d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale autorisée, le bourgmestre peut autoriser :

» un changement d'affectation uniquement pour l'agrandissement du / des logement(s) et des activités dans la construction principale,

19.3 Volume bâti et toiture

a) La toiture d'une construction a deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Le pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Exceptionnellement sur des constructions marquées comme « construction à conserver » et « gabarit protégé d'une construction existante à préserver », d'autres formes de toitures, parties de toitures, telles que les constructions de coin, demi-croupes, fronton dans les toitures, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

b) Lors de la transformation d'un ensemble bâti avec communs[1] (ferme) : la hiérarchie entre corps de logis et communs doit rester lisible, soit une différence d'au moins 0,30 mètre entre la hauteur des corniches et faîtes. Un ensemble bâti avec commun(s)composé ayant la même hauteur de la corniche et du faîte, le principe des hauteurs des corniches et faîtes sur une même ligne doit être maintenue.

c) La hauteur de la corniche et du faîte peut être augmentée, en faveur de l'augmentation de la hauteur libre des pièces d'habitation et de l'assainissement énergétique, de 0,50 mètre au maximum, sous condition de respecter les prescriptions ci-devant.

d) La corniche n'est pas interrompue, à l'exception des cas spécifiques des « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver » existant. La saillie de la corniche (mesurée sans la gouttière) ne dépasse pas 0,15 mètre et, du côté pignon, aura entre 0,05 et 0,10 mètre. Pour le maintien des spécificités énumérées sous le point a) une exception peut être accordée par le bourgmestre.

e) L'implantation des ouvertures dans la toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principale. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture. Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

f) 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.

Le paysage des toitures des constructions dans le noyau d'Esch-sur-Sûre caractérisé par une grande homogénéité au niveau de la forme, des matériaux et des détails des toitures est à conserver.

g) La toiture de la partie dépassant la construction existante, définie dans l'article concernant la profondeur, peut être plate ou à une pente. Le point le plus haut et accolé à la façade arrière est inférieur à la corniche. Uniquement la toiture sur la partie dépassant au rez-de-chaussée peut être aménagée en toiture-terrasse.

h) Pour des raisons de l'accessibilité et de sécurité, le bourgmestre peut autoriser l'aménagement d'une cage d'escalier et ascenseur dépassant les prescriptions maximales de la profondeur, de la hauteur, des reculs avec un recul minimal de 2,00 mètres du côté latéral et de 5,00 mètres du côté arrière.

19.3.1 Construction annexe accolée à une construction principale

Une construction annexe peut être accolée à une construction principale sous condition de respecter la hauteur maximale, la profondeur maximale et les marges de reculement.

Une construction annexe accolée à la construction principale, destinée à agrandir la surface habitable, doit respecter les prescriptions suivantes :

[1] Groupe de constructions composé d'un corps de logis principal et un ou plusieurs communs (granges, étables, etc.) caractéristique de l'architecture rurale et villageoise locale.

» être accolée à une construction principale,

» du côté arrière : respecter les prescriptions relative à la profondeur,

» du côté latéral: l'emprise au sol de l'annexe n'excède pas un tiers de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle est accolée, et
la surface de la façade soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue),

» l'acrotère, le garde-corps inclus, doit se situer en dessous de la corniche de la construction principale et n'a pas de saillie ni d'interruption, L'aménagement d'une toiture - terrasse sur la construction annexe accolée est autorisable, si un recul minimal de 3,00 mètres est observé entre le bord de la terrasse et la limite de propriété.

19.4 Façades principales

Pour les façades en bordure de la voie publique la proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la verticalité des ouvertures dans les façades des constructions principales et des constructions annexes sont à respecter.

Les façades principales sont à réaliser en enduit minéral avec une granulation fine. Tous les revêtements de façade brillants sont interdits. Les couleurs des façades sont définies par une charte en annexe.

Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.

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.).

Les aménagements existants contraires aux dispositions du présent article peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Le bourgmestre peut déroger 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 ou d'intérêt général, si elles ne portent pas atteinte au voisinage immédiat.

19.5 Changement d'affectation

Un changement d'affectation d'un bâtiment non affecté à l'habitation, c'est à dire une réaffectation et restauration de bâtiments définis comme « construction à conserver » et dans les « gabarit d'une construction existante à préserver », la profondeur maximale autorisée (largeur) est dépassée et implantée en deuxième position, peut être autorisé :

» pour l'agrandissement d'une maison unifamiliale

» pour l'aménagement de maisons unifamiliales,

» pour l'aménagement de plusieurs logements dans une « construction à conserver » du type maison unifamiliale, située dans le secteur [HAB-1•a], l'équivalent de 1 logement par niveau autorisable peut être autorisé. Le nombre de logements autorisables est calculé sur la base d'une taille moyenne de logements de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum, à l'exception des constructions situées dans le centre de la localité d'Esch-sur-Sûre où la taille moyenne de logements de 50,00 m² de surface habitable nette au minimum.

» pour l'aménagement de plusieurs logements dans une « construction à conserver » du type ferme, située dans le secteur [HAB-1•a], dans la partie logis l'équivalent de 1 logement par niveau autorisable est autorisé. Le nombre de logements autorisables est calculé sur la base d'une taille moyenne de logements de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum, un lotissement de la parcelle avant les transformations, n'est pas autorisé.

» pour les activités qui sont autorisées dans le quartier respectif et compatible avec la zone d'habitation

sous réserve des conditions suivantes :

- que l'ensoleillement et l'éclairage naturel soient garantis dans les logements créés;
- que la cour desservant plusieurs logement ou unité soit inscrit en tant que « partie commune »
- que les critères de sécurité, solidité, salubrité soient respectés pour l'ensemble des constructions;
- qu'un avis du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours (CGDIS) soit émis.

19.6 Usoir dans le recul avant

Le recul avant aménagé en tant qu'usoir peut être maintenu, restauré, complété et agrandi.

Art. 20 Crèches et structures d'accueil pour enfants

Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisées dans les maisons unifamiliales isolées. Dans les zones de bâtiments et d'équipement publics et les zones d'activités ces structures sont autorisables également dans des constructions accolées.

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

» par enfant, minimum 5,00 m² sont à réserver en tant qu'espace libre ; 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 accessible 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 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 rurale, aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée n'est autorisée en deuxième position.

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires avec l'habitat, des abris de jardins, serres, abris d'animaux, piscines et constructions similaires.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Art. 22 Accès aux constructions

Une servitude de passage sur un terrain privé ne peut pas servir en tant que accès direct à une voirie publique.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Art. 23 Constructions groupées

a) 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.

Plusieurs constructions 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.

Pour la détermination des marges de reculement l'ensemble des constructions est pris en considération.

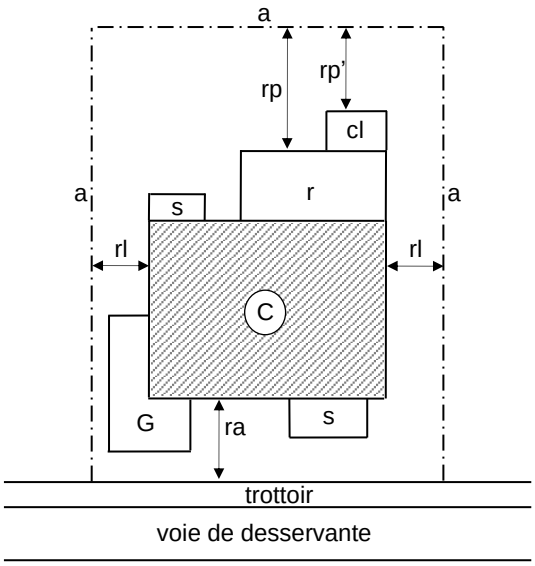
b) Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure et la couleur de la façade doivent être respectés, toutefois une hauteur d'au moins deux niveaux pleins doit être garantie.

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Art. 24 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, d'un fond destiné à être maintenu entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et postérieures 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 extérieur de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

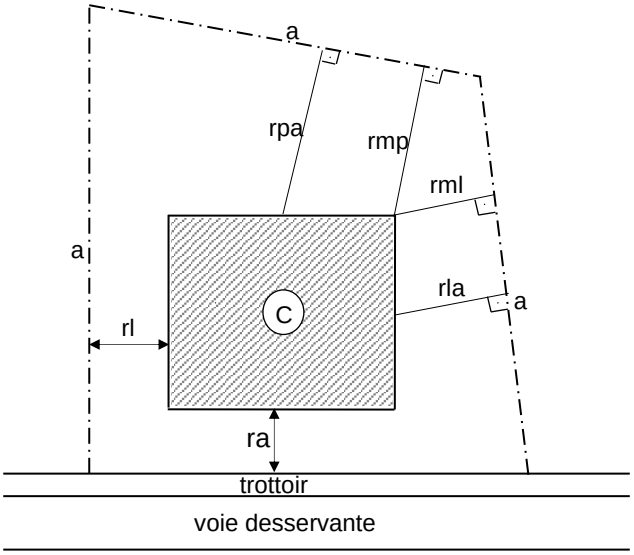


a) limite de propriété
C) construction principale
cl) construction légère
ra) recul avant entre 3,00 et 9,00 mètres, (X)
rl) recul latéral, 3,00 ou 0,00 construction accolées
rp) recul postérieur, min. 8,00, (X)
rp') recul postérieur, min. 4,00, (X)
r) construction rez-de-chaussée
G) garage ou car-port
s) saillie ; (balcon, avant-corps et similaire)

(X) exception :
ZAE ECO : reculs avant et postérieur : min. 3,00 m
BEP : reculs avant et postérieur : min. 5,00 m
recul latéral 0,0 ou 5,00 m
REC : reculs peuvent être 0,00 m
SPEC – st : :recul avant entre 6,00 m et 20,00 m, reculs latéral et arrière 6,00 m et postérieur : min. 5,00 m, recul latéral 0,00 m ou 5,00 m

Art. 25 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 5,00 mètres.



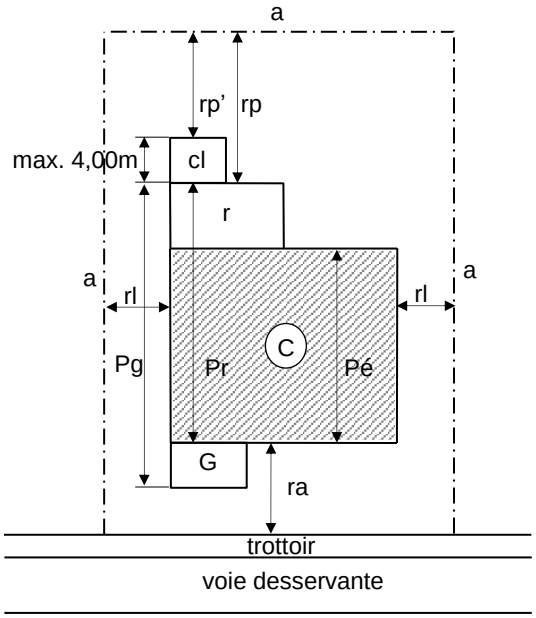
a) limite de propriété
C) construction principale
ra) recul avant
rl) recul latéral
rml) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min 2,00 m
rla) recul latéral à mesurer à l'axe de la construction
rmp) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min 5,00 m
rpa) recul postérieur à mesurer à l'axe de la construction

Art. 26 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).

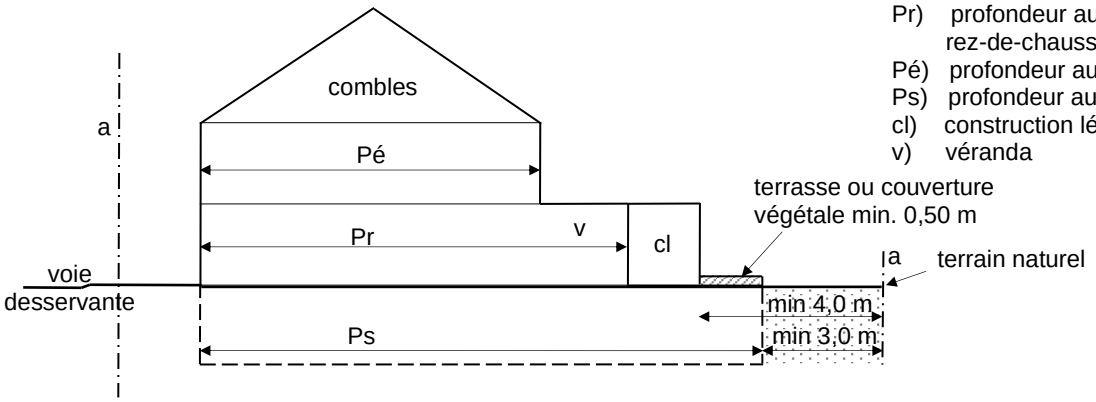
La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée, peut être complétée d'un garage et/ou car-port.

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

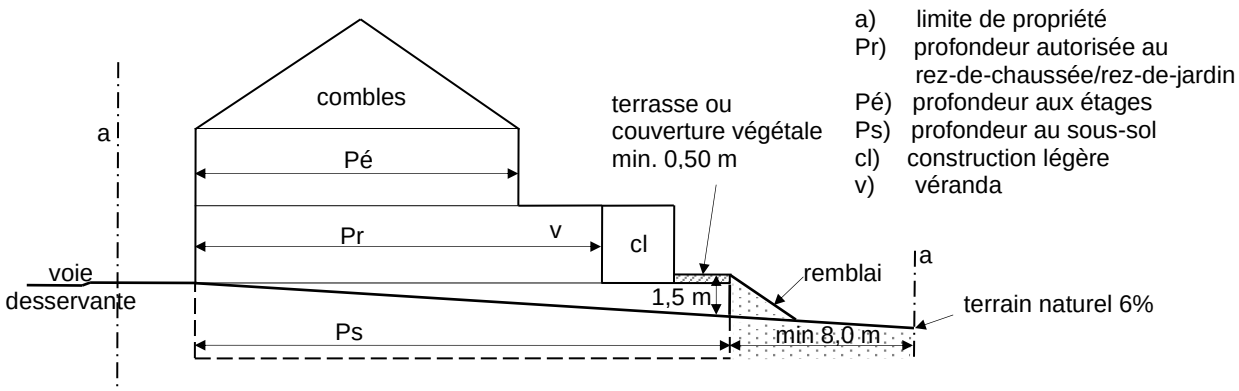


a) limite de propriété
C) bâtiment
cl) construction légère
ra) recul avant
rl) recul latéral
rp) recul postérieur
Pé) profondeur aux étages, max. 12,00 m
Pr) profondeur au rez-de-chaussée, max. 15,00 m
Pg) profondeur rdch et garage, max. 21,00 m
r) rez-de-chaussée p.ex. véranda et similaire
G) garage ou car-port

La <u>profondeur des constructions au sous-sol</u> est mesurée à partir de la façade principale.



a) limite de propriété
Pr) profondeur autorisée au rez-de-chaussée/rez-de-jardin
Pé) profondeur aux étages
Ps) profondeur au sous-sol, max. 4,00 m
cl) construction légère
v) véranda

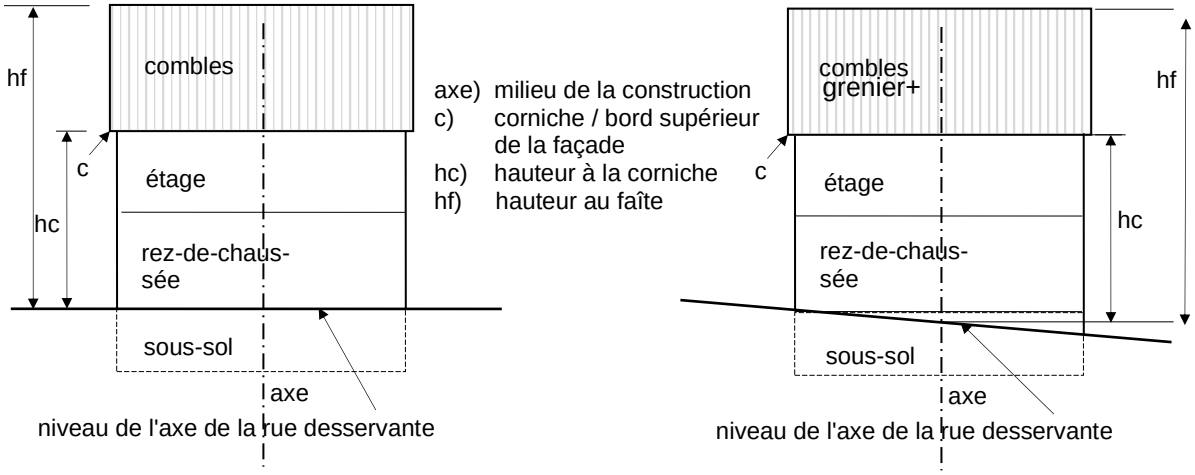


Art. 27 Hauteur des constructions

a) Pour les constructions situées sur un terrain en pente inférieure à 10%**,** la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

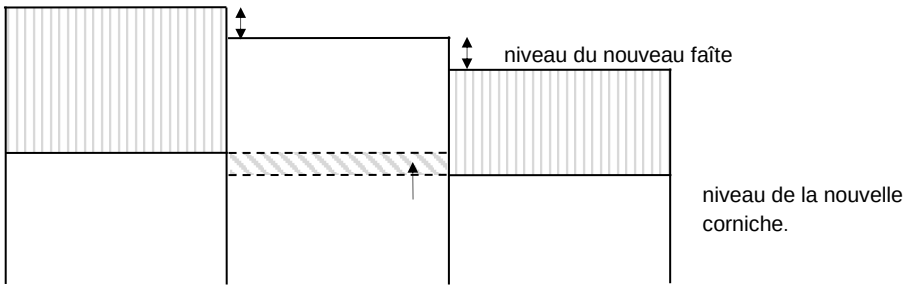
La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

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



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

Pour une nouvelle construction, une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre).

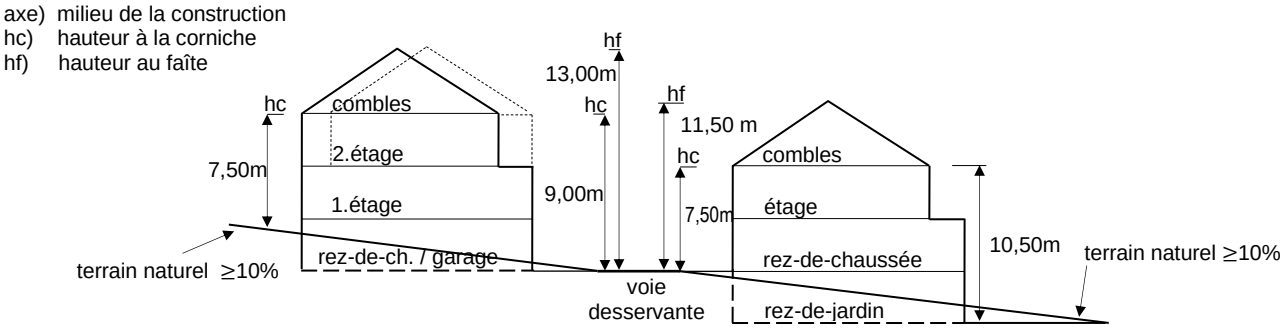


b) Pour les constructions agricoles, artisanales ou similaires non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

c) Pour les constructions situées sur un terrain en pente égale et supérieure à 10%**,** la hauteur est mesurée suivant le dessin ci-après.

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 10%.

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.

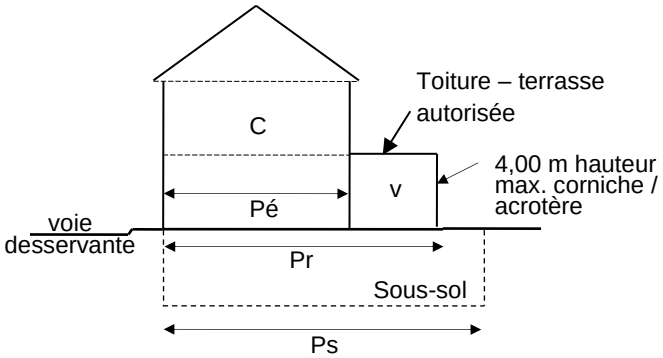


Art. 28 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique existante. Le niveau du rez-de-chaussée peut être à 0,00 mètre ou supérieur à cette cote de 1,50 mètre au maximum, pour les constructions en pente voir le dessin Art. 28. Pour les bâtiments accolés, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

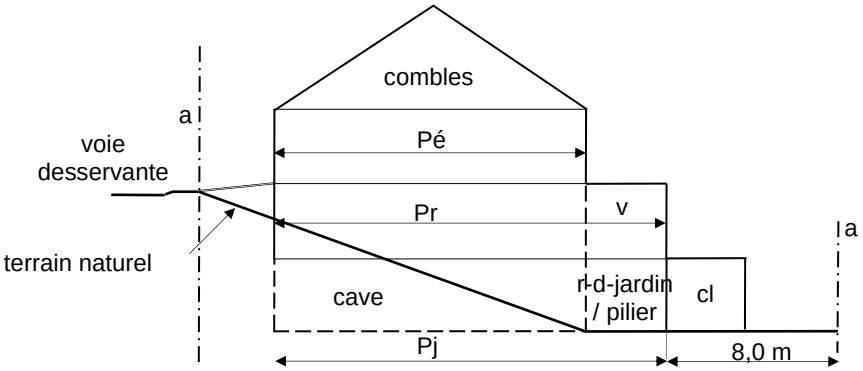
La cote est mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

Exceptionnellement le bourgmestre peut déroger à ces prescriptions 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.

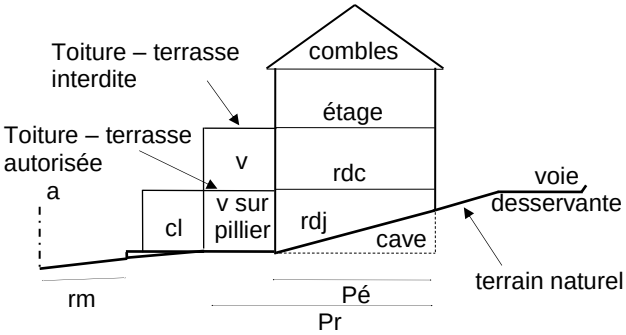


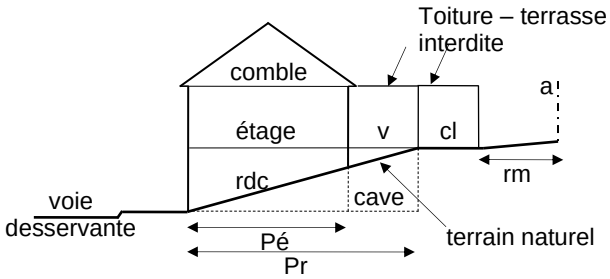
C) construction principale
Pé) profondeur max.
Pr) profondeur max. au rez-de-chaussée
Ps) profondeur max. du sous-sol
v) véranda

b) Dans les constructions en pente, en dessous du rez-de-chaussée, des locaux d'habitation partiellement enterrés, du côté arrière soit le rez-de-jardin, des locaux destinées au séjour prolongé peuvent être autorisés.



a) limite de propriété
Pé) profondeur aux étages
Pr) profondeur autorisée au rez-de-chaussée
Pj) profondeur aux rez-de-jardin
cl) construction légère
v) véranda





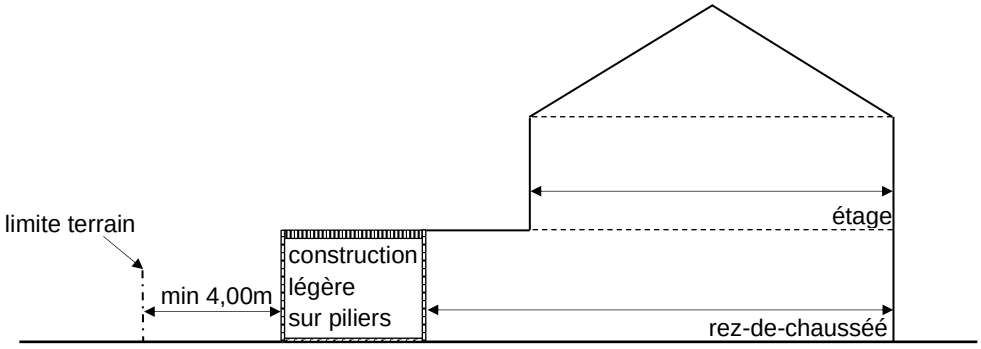
a) limite de propriété
Pr) profondeur autorisée au rez-de-jardin
Pé) profondeur autorisée aux étages
rdc) rez-de-chaussée
rdj) rez-de-jardin
v) véranda, terrasse couverte ou similaire
rm) recul minimal
cl) construction légère – Art. 29

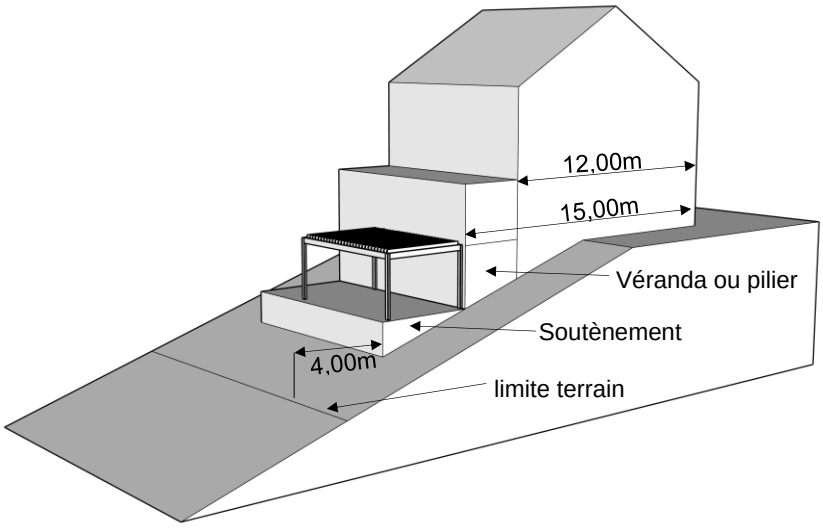
Art. 29 Construction légère sur piliers

Une construction légère, 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~~.~~
- » 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 4,00 mètres,
- » d'avoir une toiture constituée de lames amovibles, de stores (screens) ou en toile, l'aménagement en toiture – terrasse est interdit,

Les matériaux d'une telle construction sont le bois de teinte naturelle ou le métal couleur teinte « Corten » ou couleur gris foncé, ou une couleur de la charte des couleurs, voir Art. 38. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.





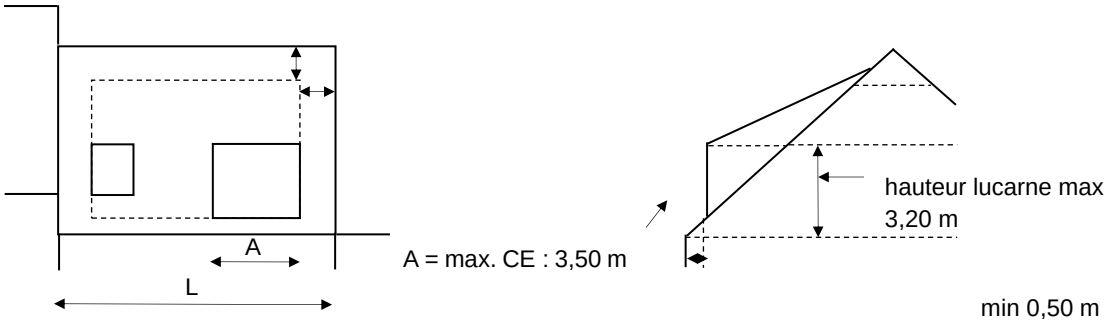
Art. 30 Ouvertures dans la toiture

Les prescriptions suivantes ne sont pas valables dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ».

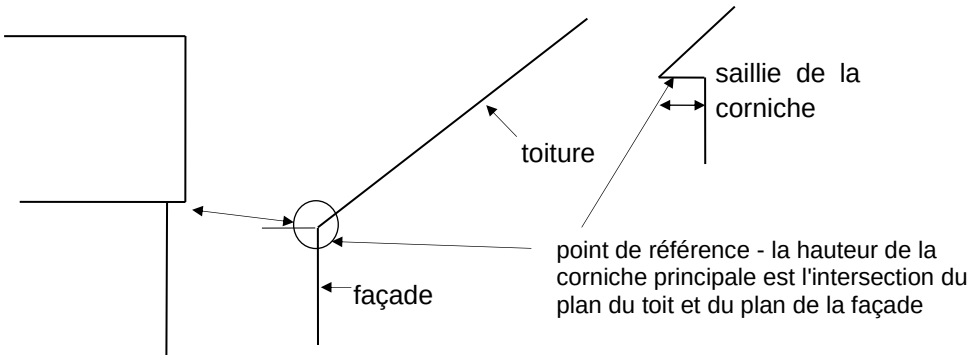
a) Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures, de types différents peuvent être acceptées et doivent être implantées dans la toiture de manière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

b) La largeur maximale des lucarnes est de 1,80 mètre (mesure extérieure), à l'exception du côté arrière où des lucarnes de 3,50 mètres sont autorisées avec une distance minimale. Entre deux ouvertures une distance minimale, sous forme de toiture, de 0,60 mètre est à respecter. La corniche n'est pas interrompue, à l'exception du côté arrière où elle peut être interrompue sur 2,50 mètres (mesure extérieure) au maximum, pour l'aménagement d'une lucarne ou loggia ou cage d'escalier, sans toutefois dépasser un tiers de la longueur de la façade concernée.

c) L'implantation des ouvertures (lucarnes et fenêtres rampantes) dans le versant de la toiture est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :

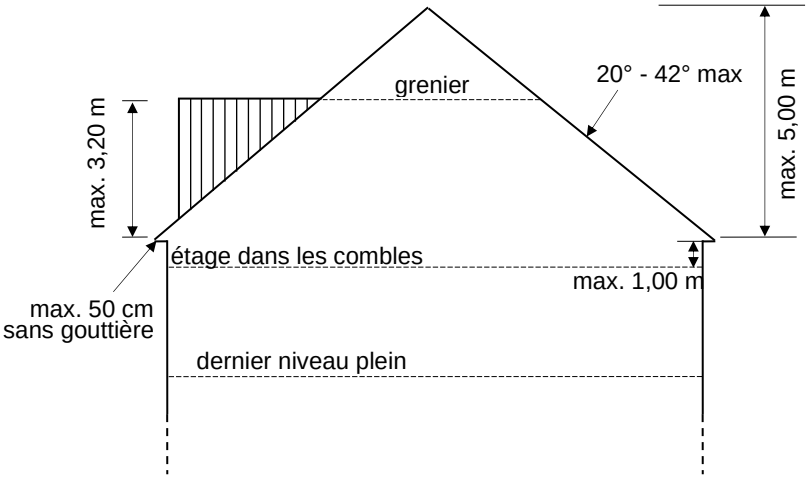


d) La corniche a une saillie maximale de 0,50 mètre, sans gouttière extérieure, mesurée au niveau de la corniche. Pour mesurer la hauteur à la corniche principale, le point de référence est mesuré en-dessous de la corniche, voir figure ci-après. Au-delà de la corniche, sont interdites toutes saillies, telles que balcon et similaire.



Des éléments dépassant le plan du toit, telles que lucarnes et autres éléments décoratifs et architecturaux sont autorisés sans interruption de la corniche. Ils doivent avoir 1,00 mètre de recul sur les limites latérales.

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



Dans le terrasson, la partie supérieure, des toitures de style « Mansart » ne sont autorisés que des velux.

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

Art. 31 Superstructure

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation ainsi que des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les superstructures pour les ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit. Pour des raisons techniques, de telles superstructures peuvent dépasser le toit de 1,50 mètre au maximum.

Art. 32 Saillies sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des constructions sur la façade et dans les marges de reculement minimums sont autorisées, excepté à l'intérieur des secteurs protégés de type « environnement construit – C » :

a) Les escaliers extérieurs, rampes et paliers extérieurs peuvent avoir une saillie maximale de 1,20 mètre.

b) Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.

c) Les balcons sur la façade donnant sur rue et sur les façades latérales sont interdits. Les balcons sont admis sur la façade arrière uniquement, sous condition d'observer une profondeur maximale de 2,50 et une largeur maximale d'un tiers de la longueur de la façade arrière et un recul arrière minimal de 3,00 mètres.

d) Les avant-corps sont admis sur les façades avant et arrière, avec une saillie maximale de 1,00 mètre sur une largeur maximale d'un tiers de la longueur de la façade respective, dont au maximum 0,50 mètre peuvent entrer dans les reculs avant et arrière minimaux, sans pour autant empiéter sur le domaine public. Ils ne peuvent couvrir que 1/3 de la surface visible hors-sol et leur recul sur la limite latérale du bâtiment est au moins égal à la valeur de leur saillie. Les saillies ne peuvent pas dépasser la corniche ou à l'acrotère au-dessus du dernier niveau plein.

Art. 33 Emplacements de stationnement, garage, car-port, moto, vélo et poubelle

a) Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l'article 12 «Emplacements de stationnement» de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

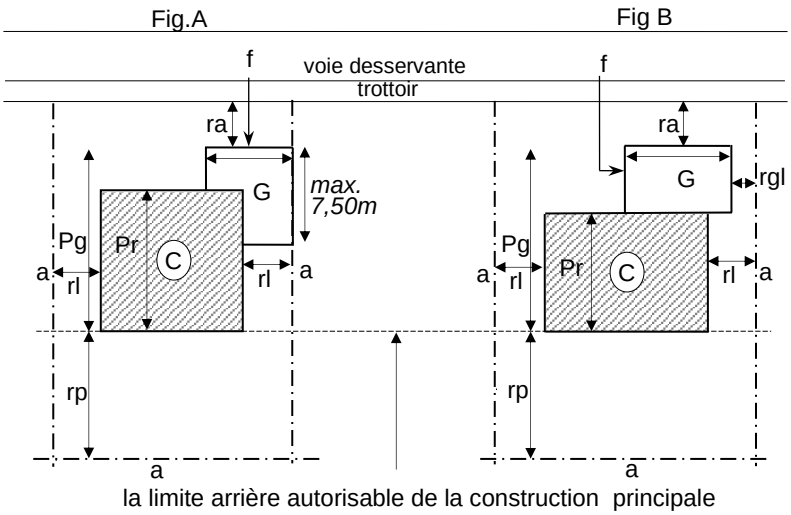
b) Des <u>emplacements de stationnement à ciel ouvert</u> sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales. L'aménagement d'emplacements de stationnement, de garages et/ou de car-ports est interdit dans le recul arrière, sauf exception dans les secteurs protégés « environnement construits ». Exceptionnellement, dans le tissu bâti existant où la partie arrière ou latérale d'une parcelle constructible est située en limite d'une voie de desserte, l'accès peut se faire par un des côtés non situés en façade principale.

Un accès carrossable a une largeur maximale de 5,00 mètres ou deux accès ont une largeur maximale de 3,00 mètres chacun. La largeur est mesurée en limite de la parcelle avec le domaine public.

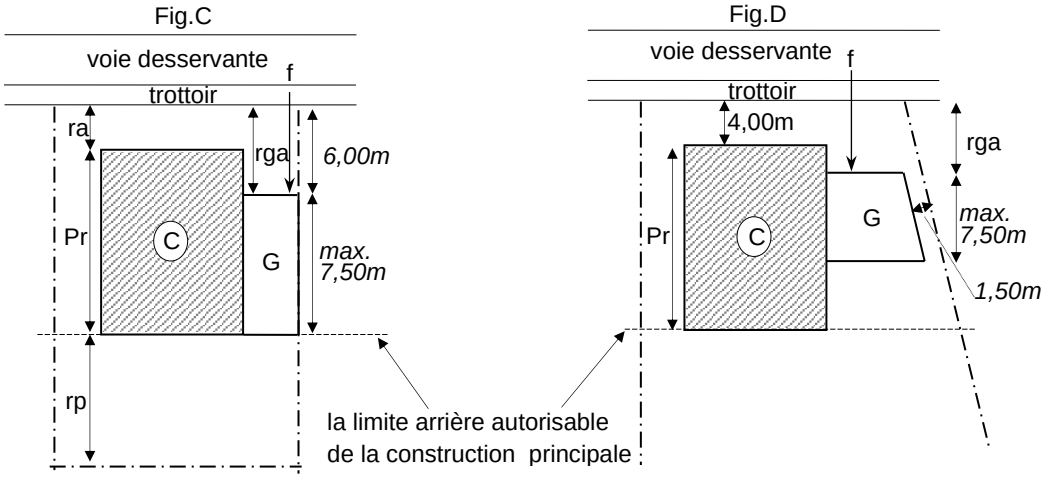
c) La construction de garages ou de car-ports est autorisée,

- dans la construction principale avec 1 ou 2 ouverture(s) par façade , y compris le garage dans le recul latéral, d'une largeur totale maximale de 6,00 mètres – ouverture(s) ou porte(s) de garage(s), sans toutefois dépasser un tiers de la façade concernée. ~~,~~ Cependant une ouverture d'une largeur totale maximale de 3,00 mètres est autorisée.
- en dehors du gabarit admis pour la construction principale ; un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit, un garage peut être utilisé comme dépôt :

» dans les reculs latéraux, en respectant les conditions suivantes:
voir figure A, ci-après.
- la distance minimale d'un garage de l'abord de la voie publique (étatique et communale) est de 6,00 mètres au minimum, ou 3,00 mètres si l'accès est indirect à la voie publique, voir figure ci-après,
- la distance minimale d'un car-port de l'abord de la voie publique est de 3,00 mètres au minimum,
- le car-port est ouvert de tous les côtés et pourra être accolé à une construction
- la construction peut se faire sur la limite ou avoir un recul latéral minimal de 1,50 mètre,
- la profondeur maximale est de 7,50 mètres et ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale autorisable,
- la hauteur maximale est de 3,50 mètres,
- la toiture est plate ou a une pente maximale de 5% (3°), peut être végétalisée, peut comprendre des panneaux solaires et ne peut en aucun cas être aménagée en terrasse.
- la toiture d'un garage accolé à la construction principale peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires.



a) limite de la parcelle
C) construction principale
ra) recul avant, 6,00 m garage et 3,00 m pour car-port
rl) recul latéral
rp) recul postérieur
Pr) profondeur au rez-de-chaussée
Pg) prof. rdch avec garage ou car-port
G) garage ou car-port
rga) recul avant, min: 6,00 m
rgl) recul latéral min.1,50 m ou 0,00 m
f) accès carrossable



d) La construction d'un local pour motos, vélos et/ ou poubelles

- la construction peut se faire 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 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, et

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

e) cas particulier « C »

Pour les constructions définies comme « construction à conserver » et dans les « gabarit d'une construction existante à préserver » maintenues, les exceptions suivantes peuvent être acceptées, sous réserves des conditions suivantes :

» plusieurs maisons unifamiliales et/ou logements peuvent avoir recours à l'utilisation commune de surfaces pour le stationnement de voitures et de vélos, de locaux et/ou d'équipements techniques, sur la parcelle ou sur une parcelle adjacente ou dédiée/réservée à cette fin, dûment enregistrée(s) au bureau des hypothèques.

» l'implantation des stationnements peut se faire à l'arrière de la / ou des constructions principales et dans le recul arrière minimal, aménagés à l'intérieur d'une construction secondaire, à l'abri d'un mur, d'une haie et/ou en plein air avec un recul sur les limites de la parcelle de minimum 3,00 mètres.

» un accès (cour) commun à partir du domaine public peut être aménagé.

Art. 34 Dépendances – abri jardin

Des dépendances – à l'exception de garages ou de car-ports – sont autorisées dans les reculs arrière et latéraux des constructions principales définis en tant qu'espace autorisé aux abris de jardin ou similaire, voir figure ci-dessous et dans les PAP QE - JAR.

Par dépendance, on entend un abri de jardin, un hangar, une petite serre, une volière, une piscine, un grill et/ou autre construction similaire. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. Un changement d'affectation ultérieur est interdit.

L'utilisation comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Cette construction doit avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective et ne peut servir ni à l'exploitation agricole, ni à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels et ni dépasser les besoins de la famille habitant sur la même parcelle. Ils doivent être réalisés de sorte qu'il n'y ait pas de gêne anormale pour le(s) voisin(s) et sous réserve de respecter les lois concernant la protection des animaux.

Cette réglementation ne concerne pas les constructions servant à l'exploitation agricole.

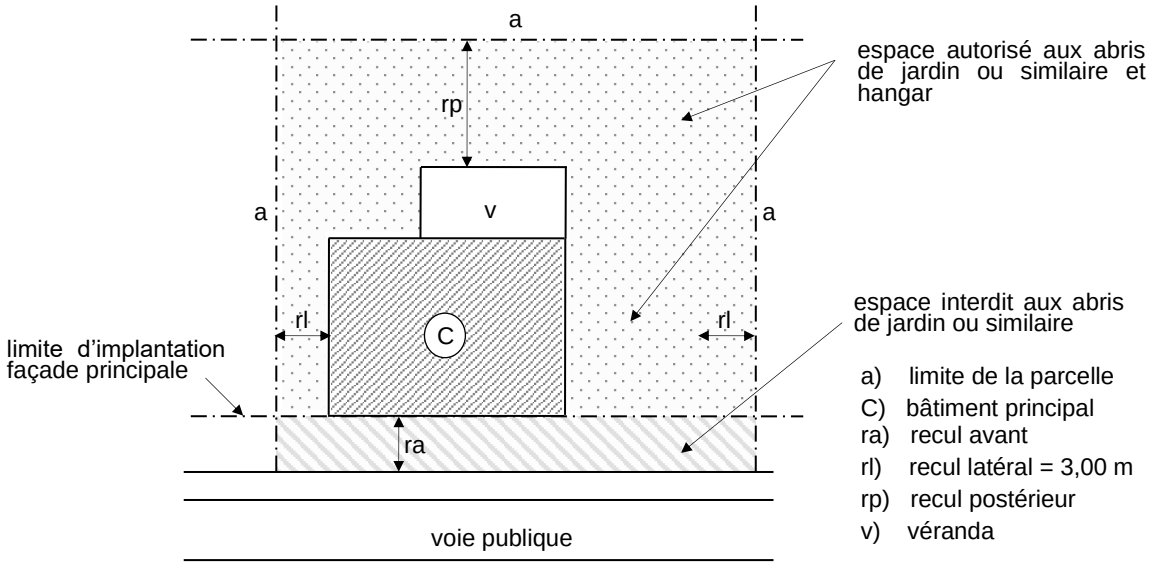
A) Un abri de jardin par parcelle est autorisé sous réserve des conditions suivantes, dans les espaces autorisés aux abris de jardin et parties indiquées **[JAR-A]** sur le plan de repérage des PAP QE :

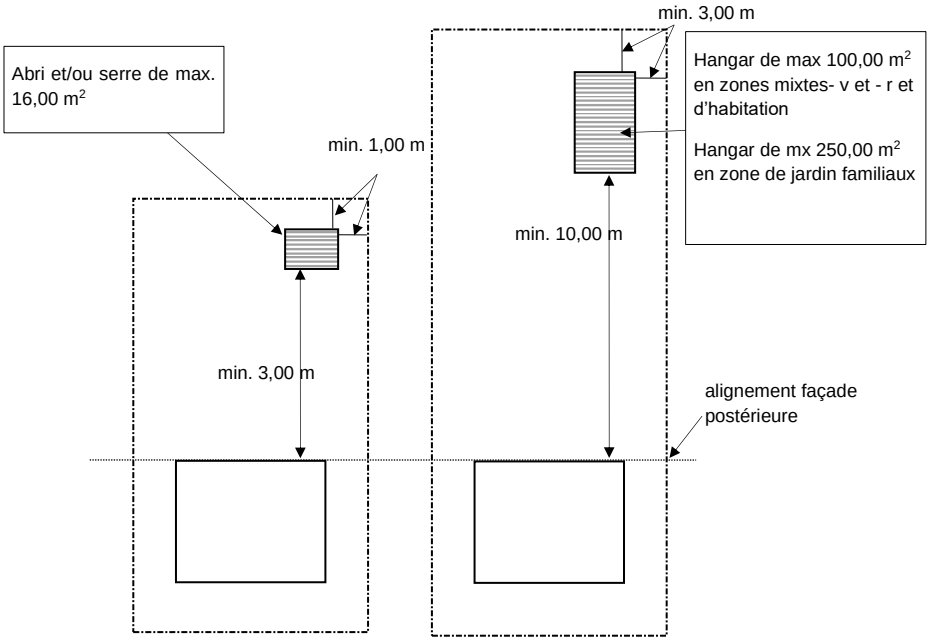
» la surface constructible maximale est de 16,00 m^2, dont un côté a au moins 4,00 mètres, avec une saillie pour la toiture de 0,50 mètre de chaque côté ou de 2,00 mètres d'un côté avec une superficie maximale de 24,00 m^2.

» l'abri est implanté dans le recul postérieur ou latéral (voir dessin ci-après) avec une distance d'au moins 3,00 mètres de la construction principale ou de la véranda le cas échéant et avec un recul latéral et postérieur de 1,00 mètre. Deux abris peuvent être implantés sur la limite de la parcelle, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin.

» la hauteur maximale à la corniche est de 2,20 mètres, la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ; si toiture plate la hauteur maximale totale est de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel, et

» l'aspect de la construction doit être propre et soigné.





B) Un Hangar par parcelle est autorisé sous réserve des conditions suivantes,

» dans les zones mixtes v et r, dans les zones d'habitation, la surface constructible maximale est de 100,00 m² et dans la zone de jardin familiaux marqué **[JAR-H]** sur le plan de repérage des PAP QE, la surface constructible maximale est de 250,00 m²,

» le hangar est implanté uniquement dans le recul postérieur avec une distance minimale entre le hangar et la construction principale ou une véranda le cas échéant de 10,00 mètres,

» les reculs minimums sur les limites de la parcelle sont de 3,00 mètres, avec l'accord réciproque du(des) voisin(s) le recul peut être réduit à 1,00 mètre au minimum,

» la hauteur maximale à la corniche est de 4,00 mètres, la hauteur totale maximale est de 6,00 mètres ; si toiture plate la hauteur maximale totale est de 4,00 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel,

» le hangar sert au stockage du bois de chauffage pour les besoins propres, à l'entreposage de machines agricoles, de jardinage et similaires, et

» le revêtement extérieur de la dépendance est en bois.

Cette réglementation ne concerne pas les constructions servant à l'exploitation agricole.

C) Autres dépendances autorisées :

» une petite serre - sans fin commerciale et/ou professionnelle - d'une surface constructible maximale de 16,00 m² dont un côté a au moins 3,50 mètres, implanté dans le recul postérieur et distant d'au moins 5,00 mètres de la construction principale ou de la véranda le cas échéant, avec un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites latérales et postérieure de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin, la hauteur maximale à la corniche est de 2,20 mètres, la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres ; si toiture plate la hauteur maximale totale est de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel,

» une volière, un chenil, avec un recul d'au moins 1,00 mètre des propriétés voisines, ayant des dimensions qui n'excèdent pas 4,00 mètres de longueur, 2,00 mètres de largeur et 2,00 mètres de hauteur, Ces hauteurs sont à mesurer par rapport au terrain naturel,

» un étang ou une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 1,50 mètre, la surface totale ne dépasse pas 32,00 m², dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et postérieur de 3,00 mètres au moins,

» un grill ou similaire, avec un recul d'au moins de 1,00 mètre des propriétés voisines et d'une surface maximale de 2,00 m²,

» un tas de coupeaux de bois ou similaire, en limites de parcelle ayant des dimensions qui n'excèdent pas 4,00 mètres de longueur, 2,00 mètres de largeur et 1,20 mètre de hauteur.

Les terrains de tennis sont interdits dans les zones d'habitation.

Art. 35 Espaces libres jardin privé

a) Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales et au moins 10% de la surface totale des alentours des constructions servant aux activités de commerce, service, agricole, artisanale, y compris les emplacements de stationnement, sont à aménager en tant qu'espace vert, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger.

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 escaliers ;

» les chemins, terrasses, escaliers et murs ;

» les dépendances ;

» les piscines.

b) Les installations de panneaux solaires et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies ont un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle, à l'exception des citernes recouvertes d'au moins 0,50 mètre de terre végétale qui ne sont pas prises en compte , ni pour le recul ni pour le calcul de la surface de l'espace vert.

Art. 36 Travaux de déblai et remblai

Le terrain naturel est à sauvegarder. Toutefois le bourgmestre peut autoriser sous certaines conditions des déblais ou remblais inférieurs ou supérieurs:

» un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel,

» un remblai de terre peut être aménagé sans recul, sous condition qu'il soit aménagé avec un talutage – pente de 1 : 2 au maximum, avec entre deux talus, une distance d'au moins 1,50 mètre est à respecter et sans dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres,

» voir également exception pour terrain en pente, art 37 e).

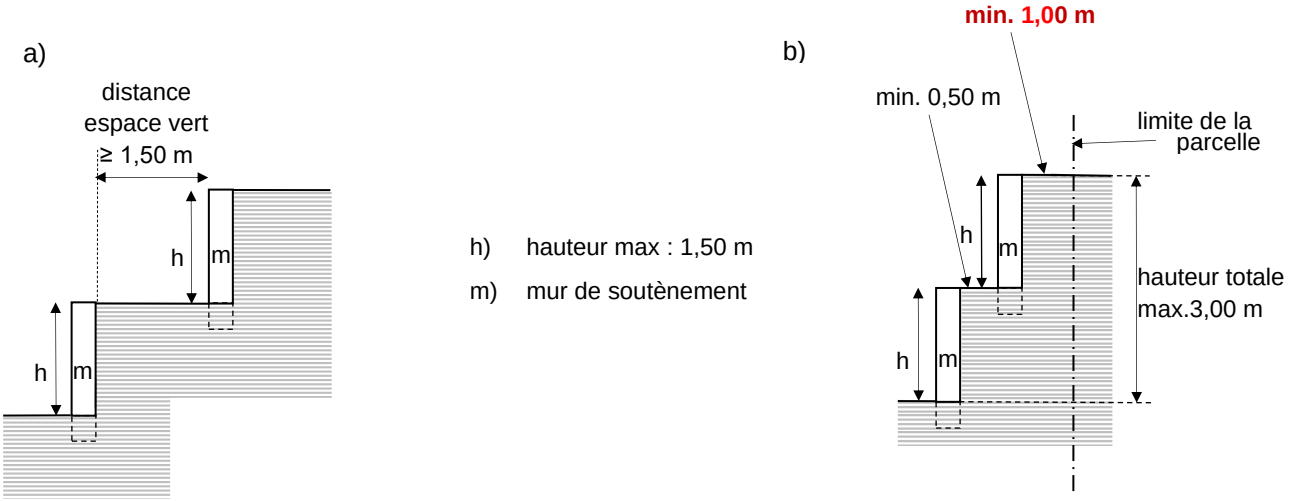
Art. 37 Clôture et mur de soutènement

a) Les limites entre domaine public et privé peuvent être clôturées par des socles ou des murets dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 0,50 mètre et par des haies vives ou par des grillages translucides, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre, sur au moins 70% de sa longueur, mesurée par rapport au niveau du domaine public.

b) Les limites de propriété latérales et arrières peuvent être clôturées par des grillages translucides ~~et/ou des clôtures en bois~~ ou une haie vive, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs de clôture en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre.

c) La hauteur maximale des murs de séparation à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées (maisons unifamiliales) – entre cour ou terrasse – derrière la façade postérieure 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.

d) Des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisés. Entre deux murs de soutènement, une distance d'au moins 1,50 mètre est à respecter (voir fig. a) et à aménager comme espace vert. Un mur de soutènement peut être implanté a une distance d'au moins 1,00 mètre ~~sur~~ de la limite de la parcelle.



e) Sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 10%[2], (voir fig. b), exceptionnellement plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 0,50 mètre ; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n'excède pas 3,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé en tant qu'espace vert. Un mur de soutènement d'une rampe descendante au niveau du sous-sol, du côté de la rampe, ou pour le soubassement d'un garage ou car-port, peut avoir une hauteur totale de 3,00 mètres, mesurée dans le plan du mur. Dans ce cas une implantation du mur de soutènement sur la limite de la parcelle est possible. Le bourgmestre peut accorder une hauteur supérieure sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 25%.
Ces murs soutènement ont une distance d'au moins 1,00 mètre ~~peuvent être implantés sur~~ de la limite de la parcelle.

f) Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d'un crépi, plaquettes de parement, ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.

g) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.

h) Pour les clôtures et murets des parcelles situées à l'intérieur des secteurs protégés de type « environnement construit – C » , le bourgmestre peut déroger aux prescriptions du présent article, concernant des cloisons, haies, murs existants plus haut en vue de les restaurer, compléter et reconstruire.

j) Dans les zones **BEP - SEBES** les clôtures de sécurité peuvent avoir une hauteur maximale de 3,00 mètres. La couleur doit être adaptée aux alentours. Les murs de soutènement peuvent partiellement avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres.

k) Sans préjudice des dispositions de l'Art. 37du présent règlement, tous les murs et clôtures implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Celui-ci peut imposer, l'implantation, les dimensions et les matériaux de ces aménagements, dont la hauteur maximale ne peut pas dépasser 2,0 mètres.

[2] 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 et le cas échéant perpendiculairement aux limites latérales.

Chapitre 5 Annexes

Art. 38 Charte des couleurs admises

38.1 Couleurs pour façades (NCS National Colour System ou similaire)

Blanc cassé

S 0300-N	S 0505-Y40R	S 1002-Y
S 0500-N	S 0603-G80Y	S 1002-Y50R
S 0502-Y	S 0804-G60Y	S 1005-Y10R
S 0502-Y50R	S 0804-Y30R	S 1005-Y40R
S 0505-Y10R	S 1000-N	S 1005-Y50R
S 0505-Y20R	S 1002-B	S 1005-Y60R
S 0505-Y30R	S 1002-R	S 1005-Y70R

Ocre

S 0510-Y10R	S 1010-Y20R	S 1020-Y20R
S 0510-Y20R	S 1015-Y10R	S 2020-Y10R
S 0510-Y30R	S 1015-Y20R	S 2020-Y20R
S 0515-Y20R	S 1015-Y40R	S 2040-Y10R
S 1010-Y10R	S 1020-Y10R	

Beige

S 0505-Y20R	S 1010-Y40R	S 2005-Y40R
S 0507-Y40R	S 1510-G90Y	S 2010-Y20R
S 0804-Y50R	S 1510-Y10R	S 2010-Y30R
S 0907-Y10R	S 1510-Y20R	S 2010-Y40R
S 1005-Y10R	S 1510-Y30R	S 3010-Y40R
S 1005-Y20R	S 1510-Y40R	
S 1010-Y10R	S 2005-Y10R	

Vert

- S 1010-Y
- S 1510-G90Y
- S 1515-G90Y
- S 2005-Y10R
- S 2005-G60Y
- S 2005-G90Y
- S 2010-G70Y
- S 3005-G50Y
- S 3005-G80Y
- S 3010-Y10R
- S 4010-G90Y

Bleu / Gris bleu

- S 0502-R50B
- S 1010-B
- S 1010-R80B
- S 1510-R80B
- S 2005-B20G
- S 2005-B80G
- S 3005-B20G
- S 3005-B80G
- S 3005-R80B
- S 4005-B20G
- S 4005-B80G
- S 5005-B20G
- S 5005-B80G

Gris chaud

- S 1005-G60Y
- S 1502-Y50R
- S 2002-Y
- S 2002-Y50R
- S 2005-G40Y
- S 2005-G90Y
- S 2502-Y
- S 3005-Y20R
- S 4502-Y
- S 5502-Y

Gris froid

- S 1000-N
- S 1502-G50Y
- S 2002-G50Y
- S 3000-N
- S 4500-N
- S 5000-N
- S 5500-N

Gris foncé

- S 4502-R

Rouge

S 0510-Y80R
S 0907-Y50R
S 1010-Y50R
S 1010-Y60R
S 1020-Y50R
S 1020-Y70R
S 1510-Y40R

S 1510-Y50R
S 1510-Y60R
S 1515-Y40R
S 2010-Y40R
S 2010-Y60R
S 2010-Y70R
S 2020-Y60R

S 2030-Y70R
S 3005-Y80R
S 3010-Y50R
S 3020-Y60R
S 3020-Y70R
S 3020-Y80R
S 3040-Y80R

38.2 Couleurs uniquement pour socle, encadrement et annexe (NCS et similaire)

S 1015-Y20R
S 1505-Y10R
S 1510-G90Y
S 2005-G90Y
S 2010-Y10R

S 2010-Y30R
S 3005-Y50R
S 3010-Y10R
S 3010-Y20R

S 3010-Y40R
S 4005-Y50R
S 4010-Y50R
S 4020-Y70R

gris froid

S 6000-N
S 6500-N
S 7000-N
S 7500-N

gris Hasselter

S 6502-Y
S 7502-Y

bleu, gris bleu

S 6005-B20G
S 6005-B80G
S 7005-B20G
S 7005-B80G

Art. 39 Matériaux toiture et façade – Site Sebes

édifice / élément	BUR Bâtiment administratif	ATE Ateliers	TWA Station de traitement de l'eau potable	TWB nouveau réservoir d'eau potable	TWB existant	Anc. bâtiment d'entrée	RWP Station de refoulement (eaux non traitées)	ELS station d'électricité
ancienne description	D1	D3	C0	C0	C0	C0	A1	A2
toiture	toiture plate, végétalisation extensive	toiture plate, végétalisation extensive	toiture plate, végétalisation extensive, zone le long du CR 308 maintenue intensivement (arbustes et arbres)	toiture plate, végétalisation intensive (pré)	toiture plate, végétalisation intensive (pré)	toiture plate, végétalisation intensive (pré)	toiture plate, végétalisation intensive (pré)	toiture inclinée, bac en aluminium recyclé, nature, terne
ouvertures de toiture, acrotère	coupole d'éclairage, coupole de désenfumage, couverture d'acrotère: tôle d'aluminium, couleur adaptée à la façade, terne	coupole d'éclairage, coupole de désenfumage, couverture d'acrotère: tôle d'aluminium, couleur adaptée à la façade, terne, panneaux solaires	coupole d'éclairage, coupole de désenfumage, couverture d'acrotère: tôle d'aluminium, couleur adaptée à la façade, terne, panneaux solaires		panneaux solaires	couverture d'acrotère: tôle d'aluminium, couleur adaptée à la façade, terne	couverture d'acrotère: tôle d'aluminium, couleur adaptée à la façade, terne	
façade principale	tous les étages: passage d'entretien derrière façade en tôle lisse perforée en aluminium recyclé, couleur alu-nature, terne	enduit structuré, couleur adaptée aux couleurs de la région	enduit structuré, couleur adaptée aux couleurs de la région	n'est pas concerné	pente maintenue intensivement (pré)	enduit structuré, couleur adaptée aux couleurs de la région	enduit structure, couleur adaptée aux couleurs de la région	en continuité avec la couverture du toit, bac en aluminium recyclé, couleur alu-nature, terne
façades secondaires	rez-de-chaussée: encerclant façade vitrée, en retrait, autres niveaux: façade en retrait, enduit	au niveau des portes d'hangar: façade en aluminium plaques à gâteaux, encerclant, couleur adaptée métallique clair, terne	premier étage: façade vitrée (système poteaux-traverses) encerclant, deuxième étage: réhaussement partiel du toit (système poteaux-traverses)				côte rivière: façade en aluminium plaques à gâteaux, entre les portes, couleur adaptée métallique clair, terne	
portes	cadre en aluminium, vitrées	portes sectionnelles pour les hangars, cadre en aluminium, vastement vitrées	portes en tôle lisse, couleur adaptée métallique clair, terne, grille air sortant dito			portes en tôle lisse, couleur adaptée métallique clair, terne, grille air sortant dito	portes en tôle lisse, couleur adaptée métallique clair, terne, grille air sortant dito	portes en tôle lisse, couleur adaptée métallique clair, terne, grille air sortant dito
fenêtres	cadre en aluminium, vitrées, disposées dans la façade en retrait, derrière les volets de façade qui peuvent être ouverts	fenêtres particulières, cadre en aluminium, vitrées						

source: Witry & Witry, 25.11.2016

Art. 40 Implantation des constructions et aménagements paysagers

Source: Avant-Projet détaillé, ARGE witry & witry / H_2U / RWC / SGI, 12.12.2014

Art. 41 Manuel écologique – Campus scolaire et sportif à Eschdorf

CAMPUS SCOLAIRE ET SPORTIF À ESCHDORF

MANUEL ÉCOLOGIQUE

Förder Landschaftsarchitekten GmbH
Essen, 02.04.2019

Inhaltsverzeichnis:

1. **Einleitung zum Bauvorhaben** 3
2. **Einbindung in die Landschaft** 4
3. **Topographische Einbindung** 7
4. **Pflege der Grünflächen** 8
5. **Verwendung von Materialien** 10
6. **Umgang mit Regenwasser** 11

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Piktogramm Förder Landschaftsarchitekten GmbH 4

Abb. 2: Schnitt Förder Landschaftsarchitekten GmbH 5

Abb. 3: Regelaufbau Förder Landschaftsarchitekten GmbH 7

Abb. 4: Schnitt planetplus Architectes & Urbanistes 7

Abb. 5: Schnitt planetplus Architectes & Urbanistes 7

Abb. 6: Piktogramm Förder Landschaftsarchitekten GmbH 8

Abb. 7: Piktogramm Förder Landschaftsarchitekten GmbH 10

Abb. 8: Piktogramm Förder Landschaftsarchitekten GmbH 11

1. Einleitung zum Bauvorhaben

Anlass des Manuel écologique ist der geplante Bau des neuen Schulcampus in der Gemeinde Eschdorf. Der neue Campus soll am östlichen Rand von Eschdorf, zwischen Dickeschbur und Eschdorf entstehen.

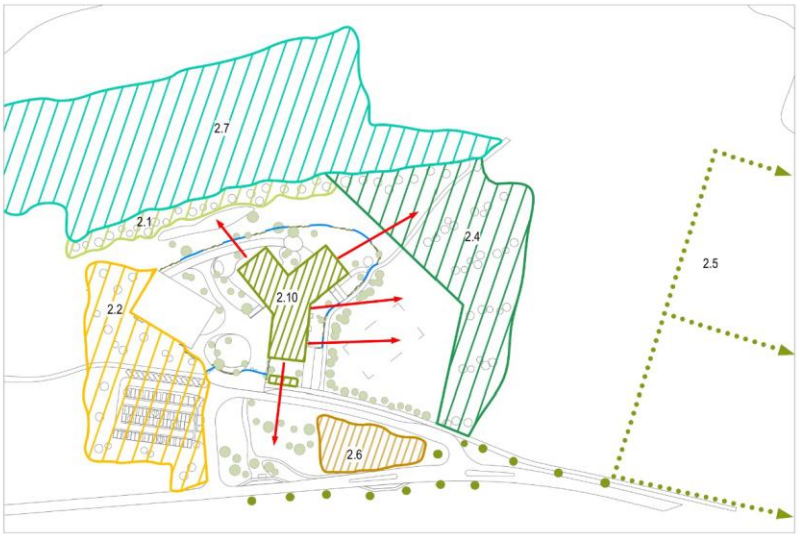
Nach erfolgtem Wettbewerb soll nun ein adaptierter Entwurf des Wettbewerbsgewinners, Planetplus Architekten mit Förder Landschaftsarchitekten, umgesetzt werden. Zur Integration des Wettbewerbsbeitrages in den Flächennutzungsplan soll in einem vorgeschalteten Planungsschritt ein Manuel écologique ausgearbeitet werden und dessen Vorschläge zum Bestandteil der Modification ponctuelle du PAG werden.

Konzept Schulcampus

Zur Umsetzung dieser Grundgedanken sieht das architektonische Grundkonzept vor, den neuen Schulcampus prinzipiell in zwei Hauptvolumen zu gliedern: Schulbau mit Maison relais und Sporthalle.
Beide Gebäude werden mit einem Niveau in den Boden abgesenkt und nutzen die Hanglage des Geländes, um dieses in großen Teilen natürlich zu belichten und als Aufenthaltsräume für Schule und als Turnsaalebene zu nutzen.

Dieses Gartengeschoss ermöglicht es, die Volumen in Ihrer Höhenentwicklung einzuschränken und bei der Schule mittels ebenerdigen Ausgängen an die umgebenden Außenbereiche anzubinden. Dabei fächert sich das Schulgebäude zur umgebenden Naturlandschaft in 2 Flügel auf, es entstehen unterschiedliche Blickbeziehungen sowie individuelle Außenbereiche. Diese Außenbereiche sollen als Pausenhöfe und Schulgärten von den einzelnen Klassen genutzt werden und sind neben befestigten Flächen und Rasenzonen auch mit kleinen kultivierten Bereichen angedacht, in denen von den Schülern Obst, Gemüse und Kräuter angepflanzt werden kann.

2. Einbindung in die Landschaft



Blickbeziehung in die Landschaft
2.1 Waldsaum
2.2 Obstwiese
2.3 Feldhecken, Stacketenzaun zur Einfriedung Schulgelände
2.4 Grüne Filterzone
2.5 Ökologischer Korridor
2.6 vorh. Laubwald
2.7 vorh. Nadelwald
2.8 Baumpflanzung Schulgelände
2.9 Ergänzung Straßenbaumreihe
2.10 Dachbegrünung

Abb. 1: Piktogramm Einbindung in die Landschaft

Freiraumplanerisch gilt es den neuen Schulstandort so zu integrieren, dass die Landschaft mit ihren individuellen Merkmalen ablesbar erhalten bleibt. Daher ist es die Aufgabe, den Freiraum und die damit verbundenen Naturraumpotentiale durch eine behutsame Planung zu schützen und zu entwickeln.
Durch die Baumaßnahme muss die vorh. Baumreihe auf dem Grundstück entfernt werden. Durch die Vielzahl der Baumneupflanzung auf dem Grundstück und die ökologische Aufwertung mittels verschiedener Maßnahmen, soll für die zu fällenden Bäume ein ausreichender Ausgleich auf dem Schulgrundstück geschaffen werden.

Folgende Bausteine der Grünraumgestaltung sollen den Campus in die Landschaft integrieren und das Gelände ökologisch aufwerten:

2.1 Waldsaum

Der angrenzende nördlich gelegene Fichtenwald wird durch einen Waldsaum aus heimischen, hauptsächlich Laubgehölze und zum Teil Nadelgehölzen (z.B., Acer campestre Salix caprea, Sorbus aucuparia) ergänzt und verzahnt, so dass das neue Schulgelände fließend in die angrenzende Landschaft übergeht.

2.2 Streuobstwiesen

Im Süden und Westen wird der Übergang von der neuen Bebauung zur Landschaft durch eine Streuobstwiese (z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) ausgebildet. Diese setzt sich mit Zierobstbäumen (Malus ´Evereste´) in den Bereich der Stellplätze fort. Die Blickdurchlässigkeit in Richtung Eschdorf bleibt bewahrt.

2.3 Feldhecken und Staketenzaun als Einfriedung des Schulgeländes

Die Abgrenzung der Schulhofflächen erfolgt in Teilen über die für die Landschaft typischen Feldhecken. Zwischen den Feldhecken ist ein Staketenzaun geplant um das Schulgrundstück einzufrieden, wobei der Blick in die Landschaft offen bleibt. Es wird empfohlen, dass Element der Feldhecken auch über das Wettbewerbsgebiet hinaus auf Ackerrandstreifen verstärkt wieder einzusetzen um die Verzahnung und Gliederung der Landschaft erlebbar zu machen.

Eine Feldhecke soll wie folgt aufgebaut und mit folgenden Arten bepflanzt werden:

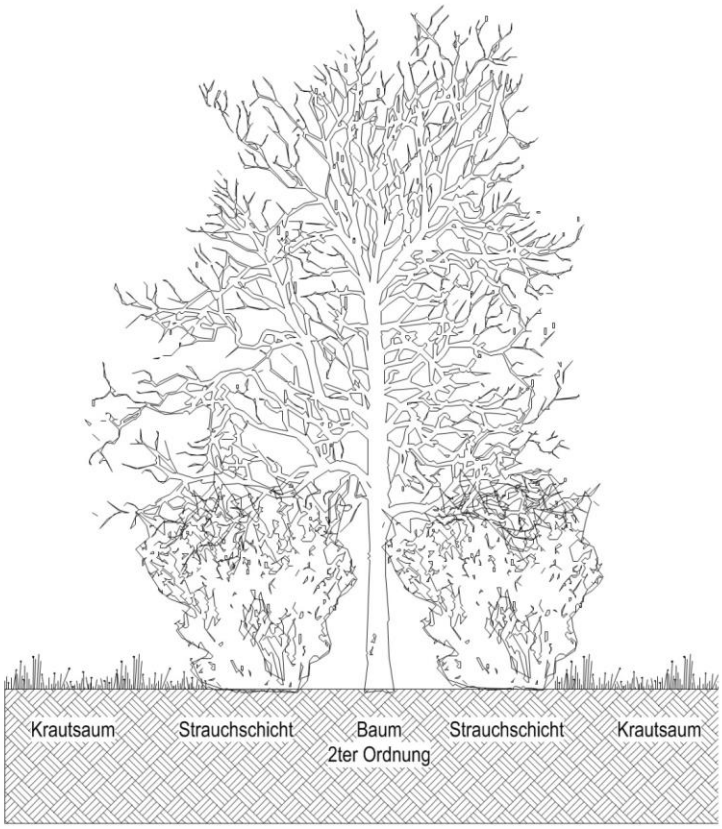


Abb. 2: Bsp. Aufbau einer Feldhecke

Gehölzarten:

Baumarten 2ter Ordnung (Heister 100 - 150 cm)
Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris – Wildapfel
Salix caprea – Salweide
Sorbus aucuparia – Eberesche

Straucharten (Heister 60 - 80 cm)
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weissdorn
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weissdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Heckenrose
Corylus avellana – Haselnuss
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

2.4 Grüne Filterzone

An der östlichen Grundstücksgrenze soll eine grüne Filterzone (Wiesen, Baumreihen und Sträucher) zwischen dem Grundstück Campus und der Landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Die Filterzone soll zur ökologischen Aufwertung, sowie zur Trennung zwischen Schulgelände und landwirtschaftlich genutzter Fläche dienen.
In der Filterzone fächern sich Obstgehölze (z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche) die sich linear in Richtung Heiderscheid orientieren und somit einen freien Blick in die Landschaft ermöglichen.
Im nördlichen Teil der Filterzone wird der Fichtenwald durch einen Wadsaum aus heimischen, hauptsächlich Laubgehölze und zum Teil Nadelgehölzen (z.B., Acer campestre Salix caprea, Sorbus aucuparia) ergänzt.

2.5 Ökologischer Korridor

Im östlichen Bereich in Richtung Heiderscheid soll ein ökologischer Korridor geschaffen werden, der als Wildwechselzone auf dem Plateau fungieren soll.

2.6 Vorhandener Laubwald

Der vorhandene Laubwald an der Nationalstraße wird als Biotop erhalten. Die Asphaltstraße in dem Wäldchen soll zurückgebaut werden und durch neue Laubbaumpflanzungen (z.B. Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior) ergänzt werden. Umlaufend soll das Wäldchen einen Wiesensaum erhalten und durch einen Weg zugänglich gemacht werden.

2.7 Vorhandener Nadelwald

Der vorhandene Nadelwald am nördlichen Rand bleibt erhalten und wie in Punkt 2.1 beschrieben im Waldsaumbereich zum Grundstück mit heimischen Gehölzen ergänzt werden.

2.8 Baumpflanzung Schulgelände

Auf dem Schulgelände und entlang des neuen Landwirtschaftswegs sollen (einzelne) heimische Bäume (z.B. Quercus palustris, Acer campestre) als Hochstamm gepflanzt werden.
So entstehen im Außenbereich der Schule schattige Bereiche für die Nutzer, entlang das Landwirtschaftswegs wird das frühere Landschaftsbild wiederhergestellt und das Gesamtgebiet ökologisch aufgewertet.

2.9 Ergänzung Straßenbaumreihen

Die vorhandenen Straßenbaumreihen sollen mit der gleichen Baumart wie im Bestand (z.B. Tilia cordata) entlang der Nationalstraße erweitert und ergänzt werden.

2.10 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Schulgebäude und der Velo-Station sollen eine extensive Dachbegrünung mit einer z.B. Sedum/Kräuter Ansaat erhalten. Eine extensive Dachbegrünung speichert und verdunstet das Regenwasser und bietet einen Lebensraum für Flora und Fauna.

Regeldetail extensive Dachbegrünung

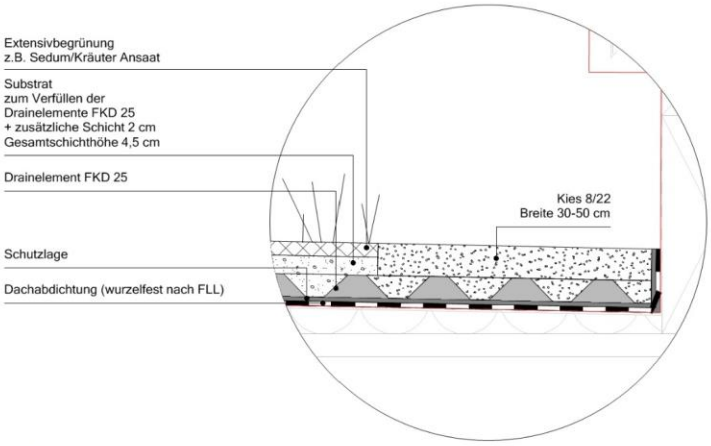


Abb. 3: Regeldetail extensive Dachbegrünung

3. Topographische Einbindung

Die Gebäude sind mit überschaubaren Gebäudegrößen und einfachen Gebäudetypologien zu errichten und sollen sich von der Höhenlage dem vorhandenen Geländeverlauf anpassen.

Die Sporthalle ist zu dem Referenzniveau der Schule um eine Etage in das Erdreich abgesenkt, der Baukörper passt sich dadurch in seiner Höhenentwicklung dem natürlichen Gelände an. Der Höhenunterschied vom höchsten bis zum tiefsten Punkt (Retentionsteich) auf dem Grundstück beträgt ca. 7,5 m.

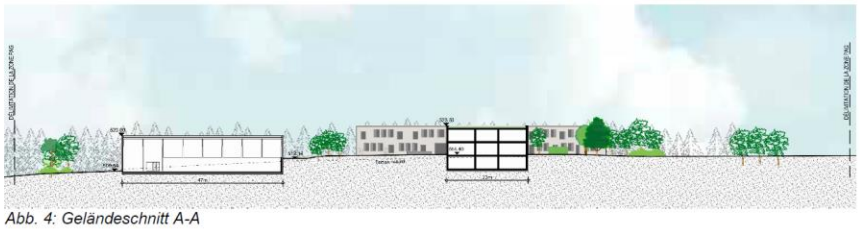


Abb. 4: Geländeschnitt A-A

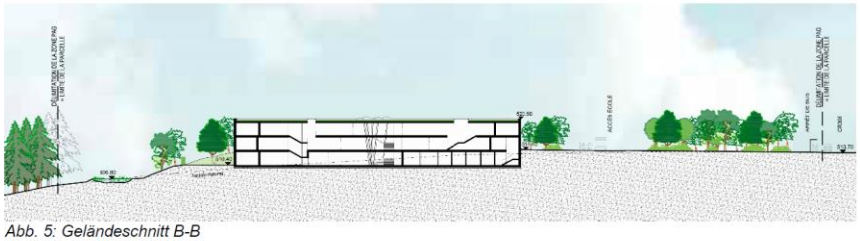


Abb. 5: Geländeschnitt B-B

4. Pflege der Grünflächen

Abb. 6: Piktogramm Pflege der Grünfläche

Die Freianlagen sollen teils pflegeextensiv, teils pflegeintensive angelegt werden.
Die Schulgärten werden durch die Schüler intensiv genutzt und daher mit Gebrauchsrasen vorgesehen. Die extensiven Bereiche werden von den Schülern nicht ständig begangen und dienen auch als Pufferzone zur vorh. Landschaft.

Die extensiven Wiesenflächen werden in der Regel zweimal pro Jahr (Frühsommer und Frühherbst) gemäht, wobei das Schnittgut abgeräumt werden soll. Auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden, das Aufbringen von Rindenmulch sowie die Verwendung von bodendeckenden Folien ist zu verzichten.

4.1 Waldsaum

Die neugepflanzten Bäume sollen gegen Wildverbiss geschützt und bei Bedarf ausgelichtet werden. Die Wiesenflächen werden in der Regel zweimal pro Jahr (Frühsommer und Frühherbst) gemäht.

4.2 Streuobstwiesen

Die neugepflanzten Obstbäume sollen regelmäßig fachgerecht geschnitten werden, wobei das Schnittgut abgeräumt werden muss.
Die Wiesenflächen werden in der Regel zweimal pro Jahr (Frühsommer und Frühherbst) gemäht. Für die Zierobstbäume auf den Parkplätzen gilt eine Verkehrssicherungspflicht. Die Bäume müssen regelmäßig kontrolliert werden.

4.3 Feldhecken und Staketenzaun als Einfriedung des Schulgeländes

Die Sträucher der Feldhecken werden während der Vegetationsruhe (Winterhalbjahr) zur Verjüngung selektiv an verschiedenen Orten zurückgeschnitten oder auf den Stock gesetzt, der Krautsaum wird über das ganze Jahr partiell gemäht oder stehen gelassen, Schnittgut wird entfernt.

4.4 Grüne Filterzone

Die Sträucher und Baumreihen (Obstbäume) werden während der Vegetationsruhe (Winterhalbjahr) zur Verjüngung selektiv an verschiedenen Orten zurückgeschnitten. Die Bäume des Waldsaums sollen gegen Wildverbiss geschützt und bei Bedarf ausgelichtet werden. Wiesenflächen werden in der Regel zweimal pro Jahr (Frühsommer und Frühherbst) gemäht, dass Schnittgut wird entfernt.

4.5 Ökologischer Korridor

Der ökologische Korridor soll extensiv gepflegt werden.

4.6 Vorhandener Laubwald

Der vorh. Laubwald wird als Biotop belassen, der Wiesensaum wird in der Regel zweimal pro Jahr (Frühsommer und Frühherbst) gemäht, dass Schnittgut wird entfernt.
Wegen seiner Lage im öffentlichen Bereich gilt auch hier eine Verkehrssicherungspflicht. Alle Gefahren für den öffentlichen (Straßen)Verkehr, die durch Bäume in öffentlichen Grünanlagen ausgehen, sind zu beseitigen. Die neugepflanzten und vorh. Bäume müssen regelmäßig kontrolliert werden.

4.7 Vorhandener Nadelwald

Der vorhandene Nadelwald im nördlichen Bereich wird forstwirtschaftlich betrieben und gepflegt.

4.8 Baumpflanzung Schulgelände

Die neugepflanzten Bäume sollen regelmäßig fachgerecht geschnitten werden.
Für die Bäume auf dem Schulgelände gilt auch die Verkehrssicherungspflicht, sie müssen regelmäßig kontrolliert werden.

4.9 Ergänzung Straßenbaumreihen

Bei allen Bäumen, die sich in öffentlichen Grünanlagen befinden, gilt auch die Verkehrssicherungspflicht. Alle Gefahren für den öffentlichen (Straßen)Verkehr, die durch Bäume in öffentlichen Grünanlagen ausgehen, sind zu beseitigen. Die neugepflanzten und vorh. Bäume müssen regelmäßig fachgerecht geschnitten und kontrolliert werden.

4.11 Dachbegrünung

Bei einer extensiven Dachbegrünung sollen aufkommende Gehölze (wie Birken, Weiden) und Kräuter (wie Klee, Löwenzahn, Wicken, usw.) am besten mit Wurzel und vor dem Aussamen entfernt und vom Dach gebracht werden. Auch der Kiesstreifen muss frei von Pflanzen gehalten werden.

5. Verwendung von Materialien

6.1 Straße, Parkplätze, Verkehrsfläche
Asphalt - mttl. Abflussbeiwert 0,9

6.2 Fuß- und Radweg
Asphalt - mttl. Abflussbeiwert 0,9

6.3 Schulgelände, Bushaltestellen
Betonsteinpflaster - mttl. Abflussbeiwert 0,7

6.4 Landwirtschaftsweg
Schotter - mttl. Abflussbeiwert 0,6

6.5 Zuwegungen Bushaltestellen, Parkplatz
Splittfugenpflaster - mttl. Abflussbeiwert 0,25

6.6 Pausenhof Wasserdurchlässiger Belag
z.B.: Wasssergeb. Weg - mttl. Abflussbeiwert 0,7

6.7 Parkplatz, Feuerwehrzufahrt
Schotterrasen - mttl. Abflussbeiwert 0,2

6.8 Kunststoffflächen
z.B. Fallschutzbelag - mttl. Abflussbeiwert 0,5

Absflussbeiwerte nach DIN 1986-100:2016-12

Abb. 7: Piktogramm verwendete Materialien

Bei befestigten Flächen in den Freianlagen, soll die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Lediglich die Haupterschließungsflächen für Bus und PKW werden asphaltiert. Die Parkplatz-, Schulhof- und Notverkehrsflächen werden teilversiegelt mittels Pflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster und wassergebundenen Wegedecken.

6. Umgang mit Regenwasser

Abb. 8: Piktogramm Umgang mit Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen wird in einem Retentionsteich am tiefsten Punkt des Schulgrundstückes gesammelt und versickert dort in den Untergrund.
Bei Starkregenereignissen wird das überschüssige Wasser durch einen offenen Überlauf in den vorh. Bach eingeleitet.

Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind auf ein Minimum zu reduzieren, die notwendigen befestigten Flächen werden teilversiegelt ausgeführt.
Die Dachbegrünung auf dem Gebäude speichert und verdunstet einen großen Teil des Regenwassers, das überschüssige Wasser wird in den Retentionsteich eingeleitet.
Wo es möglich ist, soll das abgeführte Regenwasser über offene Gräben oder Bachläufe in den Retentionsteich eingeleitet werden.

Art. 42 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 mètre
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.
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 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 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.
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.